Kosten der Unterkunft (SGB XII)

Inhaltsverzeichnis

1. § 35 SGB XII - Angemessene Kosten der Unterkunft Karenzzeit Mietsenkungsverfahren 3
2. § 35 SGB XII - Mieterhöhung der Münchner Wohnen GmbH, WSB, HEIMAG 26
3. § 35 SGB XII - Wohnnebenkosten bei Mietwohnungen und bei selbst genutzten Eigenheimen 30
4. § 35 SGB XII - Schönheitsreparaturen, Abschlussrenovierungen 40
5. § 35 SGB XII - Garagenmiete, Betreuungspauschale 41
6. § 35 SGB XII - Verständigung des Vermieters bei Leistungseinstellung 44
7. § 35 SGB XII - Untermieteinnahmen 45
8. § 35 SGB XII - Benutzungsgebühren für Gemeinschaftsunterkünfte 50
9. § 35 SGB XII - Heizung und Warmwasser 54
10. § 35a SGB XII - Leistungen für Instandhaltungs- und Reparaturaufwendungen von selbst bewohntem Wohneigentum; Darlehensgewährung und -rückerstattung 71
11. § 35a SGB XII - Zustimmung und Verfahren bei Anmietungen und Umzügen 75
12. § 35a SGB XII - Darlehen für Kautionen und Genossenschaftsanteile 85
13. § 35a SGB XII - Rückerstattung von Darlehen für Kautionen und Genossenschaftsanteile 92

1 § 35 SGB XII - Angemessene Kosten der Unterkunft Karenzzeit

Mietsenkungsverfahren

AHB Sozialhilfe	
Titel	*Angemessene Kosten der Unterkunft,Karenzzeit, Mietsenkungsverfahren*
Norm	Sozialgesetzbuch XII
Regelung	§ 35 SGB XII
Gliederung	35-1-1
Stand	01.01.2026

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines 51
2 Definition Kosten der Unterkunft im Sinne von § 35 SGB XII .....
2.1 Angemessenheitsgrenze/Richtwert 6
2.2 Mietobergrenzen bei Hilfen nach Kapiteln 5 bis 9 SGB XII 6
2.3 Mietobergrenzen bei Pflege- und Demenz-WG's 7
2.4 Vom Amt für Wohnen und Migration vermittelte Wohnungen .....
3 Verschiedene Unterkunftsarten und angemessene Kosten 7
3.1 Mietverhältnisse inkl. Untermiete .....
3.2 Wohngemeinschaften 7
3.2.1 Personen nach dem 3. Kapitel des SGB XII (§ 35 SGB XII) .....
3.2.2 Personen nach dem 4. Kapitel des SGB XII (§ 42a Abs. 4 SGB XII) .....
3.2.2.1 Kopfteiliger Anteil 8
3.2.2.2 Kosten der Unterkunft und Heizung lt. Mietvertrag 8
3.2.2.3 Mischfälle mit dem SGB II bzw. dem 3. Kapitel des SGB XII .....
3.3 Zusammenleben von leistungsberechtigten Personen mit Eltern, volljährigen Kindern oder volljährigem Geschwisterkind (§ 42a Abs. 3 SGB XII) .....
3.3.1 Leistungsberechtigte Person ist vertraglich nicht zur Tragung von Unterkunftskosten verpflichtet 10
3.3.2 Leistungsberechtigte Person ist vertraglich zur Tragung von Unterkunftskosten verpflichtet 11
3.4 Übergangsregelungen/angemessene durchschnittliche Warmmiete eines Einpersonenhaushalts (§ 133b SGB XII) .....
3.5 Mietverträge zwischen Angehörigen (die nicht unter Nr. 3.3 fallen) .....
3.5.1 Voraussetzung für einen wirksamen Mietvertrag .....

3.5.2 Verteilung nach Köpfen .....
3.5.3 Abweichung von der Kopfverteilung 12
3.6 Pflegekräfte im Haushalt des Pflegebedürftigen .....
3.7 Angemessene Kosten für ein selbstgenutztes Eigenheim bzw. eine Eigentumswohnung .....
3.8 Sonstige dauerhafte Wohnformen 13
3.9 Personen in einer sonstigen Unterkunft (§ 42a Abs. 7, § 35 Abs. 6 Satz 2 SGB XII) .....
4 Abschluss eines neuen Mietvertrages für eine bereits selbst bewohnte Wohnung .....
5 Angemessene Kosten der Unterkunft, Mietobergrenzen Stand 01.01.2026 14
5.1 Angemessenheit der kalten Betriebskosten 14
5.2 Ermittlung der monatlichen Vorauszahlungen der kalten Betriebskosten bei Gesamtvorauszahlungen 14
5.3 Ermittlung der monatlichen Vorauszahlung für die Kaltwasserkosten bei gemeinsamer Vorauszahlung und Abrechnung von Heizung, Warmwasser und Kaltwasser (z. B. bei GWG-Abrechnungen) .....
5.4 Angemessene Kosten für eine selbst gefundene Unterkunft in einer Pension, einem Hotel oder einem gewerblichen Wohnheim .....
6 Karenzzeit 16
6.1 Wechsel vom SGB II ins SGB XII 17
6.2 Unterbrechungen des Leistungsbezugs 17
6.3 Informationspflicht 17
6.4 Umzüge während der Karenzzeit: .....
6.5 Individualisierte Betrachtung 17
7 Verfahren zur Ermittlung der individuellen Angemessenheit 17
7.1 Grundsätzliche Regelung .....
7.2 Prüfung der individuellen Angemessenheit .....
7.3 Tod eines Haushaltsmitglieds 19
8 Kostensenkungsverfahren nach Ablauf der Karenzzeit 19
8.1 Prüfung, ob eine Mietsenkung möglich oder zumutbar ist .....
8.2 Prüfung, welche Maßnahmen zur Kostensenkung in Frage kommen .....
8.3 Belehrung über die Einleitung von Maßnahmen zur Senkung der Kosten .....
8.4 Weiteres Vorgehen, wenn der Leistungsberechtigte ausreichende (eigene) Maßnahmen nachweist – Beauftragung eines Maklers .....
8.5 Weiteres Vorgehen, wenn der Leistungsberechtigte vorträgt, es sei ihm nicht möglich bzw. zumutbar, die Unterkunftskosten zu senken .....
8.6 Weiteres Vorgehen, wenn der Leistungsberechtigte nur unzureichend mitwirkt oder ganz untätig ist, bzw. die Wohnungsvermittlung durch das Amt für Wohnen und Migration scheitert .....
9 Übergangsregelungen bei bestehenden Mietverhältnissen in laufenden Fällen .....
9.1 Die bisherige Miete war nicht angemessen, es wurde bereits ein Verfahren zur Senkung der Kosten der Unterkunft eingeleitet. Eine Absenkung der Kosten der Unterkunft ist noch nicht erfolgt. . 22
9.1.1 Durch die neue Mietobergrenze sind die Kosten der Unterkunft angemessen bzw. liegen nur noch geringfügig (vgl. Nr. 7.2) über der Mietobergrenze. .....
9.1.2 Die Kosten der Unterkunft sind auch nach den neuen Mietobergrenzen unangemessen. Es wurde jedoch ein abweichender Betrag als angemessen mitgeteilt. Eine Senkung der Kosten der Unterkunft hat noch nicht stattgefunden. 23

9.2 Die Kosten der Unterkunft wurden bereits auf die bisherigen Mietobergrenzwerte abgesenkt 23
9.3 Fälle, in denen bereits ein Widerspruchs- oder Gerichtsverfahren wegen der Höhe der bisher berücksichtigten Kosten der Unterkunft anhängig ist oder diesbezüglich ein Antrag nach § 44 SGB X gestellt wird .....
10 Umgang mit Mischfällen .....
11 Fall wechselt vom SGB II ins SGB XII 24
12 Lissa-Eingabe 49
13 angemessene Bruttokaltmieten seit 01.03.2014 24

1 Allgemeines

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) ist bei der Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft die Bruttokaltmiete zu Grunde zu legen. Hierunter versteht man die Nettokaltmiete zzgl. der kalten Betriebskosten. Heiz- und Warmwasserkosten werden gesondert berücksichtigt.

2 Definition Kosten der Unterkunft im Sinne von § 35 SGB XII

Im Sozialhilferecht sind mit „Unterkunft“ zunächst grundsätzlich alle baulichen Anlagen oder Teile davon, die tatsächlich genutzt werden, die vor Witterung schützen und ein Mindestmaß an Privatsphäre sicherstellen, gemeint. Damit ist jede Art von Wohnraum (Mietwohnung, Untermietzimmer, Eigenheim, Wohnwagen, Pensionen und andere Unterkunftsarten bzw. Wohnformen) als Unterkunft zu verstehen. Soweit für die jeweilige Unterkunft tatsächlich Kosten anfallen, sind sie grundsätzlich im Rahmen von § 35 Abs. 1 SGB XII zu berücksichtigen (vgl. Eicher /Spellbrink, Kommentar zum SGB II, 3. Auflage 2013).

2.1 Angemessenheitsgrenze/Richtwert

Die Feststellung, ob Kosten der Unterkunft als angemessen anerkannt werden können, bestimmt sich nach deren Höhe. Dafür ist ein Richtwert festzulegen, der auf Basis der Daten des aktuellen Mietspiegels für München berechnet wurde. Dieser Richtwert ist das Produkt von abstrakt zulässiger Quadratmeterzahl (nach Personen im Haushalt) und abstrakt ermitteltem Quadratmeterpreis. Die kalten Betriebskosten sind dabei ebenfalls abstrakt zu bestimmen und als Faktor in das zur Berechnung der Richtwertes zu bildende Produkt mit einzubeziehen.
Bei Mietverhältnissen bestimmt sich die Höhe der als angemessen anzuerkennenden Kosten der Unterkunft nach der Bruttokaltmiete. Bei selbst genutzten Eigenheimen bzw. Eigentumswohnungen werden sie grundsätzlich durch die laufende Zinsbelastung zzgl. der kalten Betriebskosten (bei ETW ohne die nicht umlagefähigen Betriebskosten; diese sind aber gesondert zu übernehmen) begrenzt. Bei anderen Wohnformen sind sie nach den festen Kosten (z. B. Stellplatzmiete für Wohnwagen) zzgl. der kalten Betriebskosten zu bestimmen.
Leistungsberechtigte können wählen, ob sie zugunsten eines höheren Wohnungsstandards eine kleinere Wohnfläche in Kauf nehmen, soweit das Produkt (= die zu zahlende Bruttokaltmiete) angemessen ist. Genauso ist es möglich, auf einen gewissen Wohnstandard zu verzichten, um eine größere Wohnfläche zu erhalten (sog. Produkttheorie). Hier wäre aber die Angemessenheit der von der Wohnungsgröße abhängigen Heizkosten im Einzelfall zu prüfen.
Ab einem Quadratmeterpreis von 30 € bruttokalt könnte bei Neuanmietungen von abgeschlossenen Wohnungen (bei WG-Zimmern/Untermietzimmern nicht anwendbar) der Verdacht auf Mietwucher bzw. einen Verstoß gegen § 5 Wirtschaftsstrafgesetz im Raum stehen. Daher ist in diesen, wie auch in sonstigen Zweifelsfällen (z. B. zur Angemessenheit der Betriebskosten, vgl. Nr. 5.1) sowie zur Klärung, ob überhaupt eine Unterkunft vorliegt, die Fachberatung von S-I-WH 2 einzuschalten.

2.2 Mietobergrenzen bei Hilfen nach Kapiteln 5 bis 9 SGB XII

Die angegebenen Beträge dienen als Richtschnur, ob die Kosten der Unterkunft im Rahmen der Hilfen nach Kapitel 5 bis 9 SGB XII (§ 85 Abs. 1 Nr. 2 SGB XII) angemessen sind.

Besonderheiten des Einzelfalles sind aber in angemessenem Umfang zu berücksichtigen (z. B. Behinderung), so dass ggf. eine Festsetzung im Einzelfall notwendig wird (zum Verfahren siehe Nr. 6.2). Die Gründe für eine Abweichung sind aktenkundig zu machen und durch die Teilregionsleitung zu genehmigen (Fbl. SA 034).

2.3 Mietobergrenzen bei Pflege- und Demenz-WG's

Für Personen, die in Pflege- oder Demenz-WG's aufgenommen werden, gilt die Miete im Zeitpunkt der Anmietung auch noch als angemessen, wenn sie bis zu 10% über dem Richtwert liegt.

2.4 Vom Amt für Wohnen und Migration vermittelte Wohnungen

Bei Wohnungen, die vom Amt für Wohnen und Migration (S-III-Z/WO) aufgrund akuter **Wohnungslosigkeit** (nicht: von Wohnungslosigkeit bedroht) vermittelt werden, gelten die Unterkunftskosten im Zeitpunkt der Anmietung für den Einzelfall als angemessen, auch wenn diese den Richtwert um bis zu 10% überschreiten. Gleiches gilt auch für Wohnungen, deren Anmietung die Fachstelle zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit **bei Vorliegen eines Räumungstitels** zugestimmt hat. Es ist ein entsprechender Vermerk über die abweichende Angemessenheit zu fertigen (vgl. dazu auch Verfahren zur Prüfung der individuellen Angemessenheit unter Nr. 6.2).

3 Verschiedene Unterkunftsarten und angemessene Kosten

3.1 Mietverhältnisse inkl. Untermiete

Im Regelfall liegt bei einer Unterkunft ein privatrechtliches Mietverhältnis vor. Dabei sind für die Rechtmäßigkeit des Mietverhältnisses die einschlägigen Vorschriften des BGB (vgl. §§ 535 ff. BGB) maßgeblich.
Einem Mietverhältnis über eine (abgeschlossene) Wohnung sind Untermietverhältnisse gleichgestellt. Es wird für diese Wohnform kein eigener Richtwert festgelegt. Maßgeblich sind die jeweiligen Richtwerte für einen vergleichbar großen Haushalt in einer abgeschlossenen Wohnung. Bei Untermietern ist damit der Richtwert für einen Einpersonenhaushalt als angemessen anzusehen.
Werden bei Untermietverhältnissen als Nebenkosten **gesondert** ausgewiesene Strom- oder Telefonkosten verlangt, können diese nicht zusätzlich als Kosten für Unterkunft und Heizung berücksichtigt werden. Diese Leistungen sind Bestandteil des Regelsatzes und damit abgegolten.

3.2 Wohngemeinschaften

3.2.1 Personen nach dem 3. Kapitel des SGB XII (§ 35 SGB XII)

Lebt eine leistungsberechtigte Person nach dem 3. Kapitel des SGB XII mit anderen Personen (auch Verwandten) in einer Wohngemeinschaft, ist bei der Bestimmung der einschlägigen Mietobergrenze nach höchstrichterlicher Rechtsprechung auf die jeweilige Einzelperson /Einsatzgemeinschaft/Bedarfsgemeinschaft abzustellen. Jede Person/Einsatzgemeinschaft /Bedarfsgemeinschaft ist hierbei für sich gesondert zu betrachten. Sofern bei einem geplanten Umzug bzw. der Anmietung einer neuen Wohnung die MOG auch nur einer Person /Einsatzgemeinschaft/Bedarfsgemeinschaft überschritten sein sollte, kann dem Umzug in der Regel nicht zugestimmt werden.
Beispiele:

Zwei Schwestern (eine SGB II, eine 3. Kapitel SGB XII) leben in einer Wohnung. Die angemessenen Kosten der Unterkunft betragen in diesem Fall für jede Person die Mietobergrenze für eine Person und nicht die Mietobergrenze für zwei Personen.
Eine Alleinerziehende mit einem Kind (SGB II) lebt mit ihrem Bruder (3. Kapitel SGB XII) in einer Wohnung. Es gilt hier für die Alleinerziehende mit Kind die Mietobergrenze für zwei Personen und für den Bruder die MOG für eine Person.
Zwei nicht verwandte und nicht verpartnerte Personen leben in einer Wohngemeinschaft. Hier gilt für jede Person die Mietobergrenze für eine Person.

3.2.2 Personen nach dem 4. Kapitel des SGB XII (§ 42a Abs. 4 SGB XII)

3.2.2.1 Kopfteiliger Anteil

Bei Vorliegen nur eines Hauptmietvertrages ist der jeweilige kopfteilige Anteil an den gesamten Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung anzuerkennen.
Beispiel:
WG mit 3 Personen, eine Person leistungsberechtigt nach dem 4. Kapitel des SGB XII
Grundmiete der gesamten Wohnung: 1.500,00 €
kalte Betriebskosten der Whg.: 175,00 €
Heiz- und Warmwasserkosten: 150,00 €
Als Bedarf werden bei der leistungsberechtigten Person folgende Kosten anerkannt:
Grundmiete: 500,00 € (1/3 von 1.500,00 €)
kalte BK: 58,33 € (1/3 von 175,00 €)
HK/WW: 50,00 € (1/3 von 150,00 €)
Sollte der zu übernehmende Anteil größer sein, als der entsprechende Kopfanteil der für die gesamte WG zu Grunde liegenden Mietobergrenze, ist zu prüfen, ob ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden kann.
Beispiel:
wie oben, die zu übernehmende kopfteilige Bruttokaltmiete beträgt hier 558,33 € (Grundmiete von 500,00 € zzgl. kalte BK von 58,33 €).
Bei einem Dreipersonenhaushalt betragen die angemessenen Kosten der Unterkunft (=MOG) 1.286,00 €. Der angemessene kopfteilige Anteil beträgt demnach 428,67 €.
In diesem Fall ist die tatsächliche kopfteilige Bruttokaltmiete größer als der Anteil, der sich aus der für die Personengröße gültigen Mietobergrenze ergibt. Es ist hier damit zu überprüfen, ob ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden kann.

3.2.2.2 Kosten der Unterkunft und Heizung lt. Mietvertrag

Wenn die leistungsberechtigte Person aufgrund einer mietvertraglichen Vereinbarung (z. B. Untermietvertrag) nur für konkret bestimmte Anteile des Mietzinses zur Zahlung verpflichtet ist, sind die tatsächlich vereinbarten Kosten der Unterkunft und Heizung bis zu dem Betrag als Bedarf anzuerkennen, der für einen Einpersonenhaushalt angemessen ist.
Des Weiteren muss der von der leistungsberechtigten Person zu zahlende Mietzins zur gesamten Wohnungsmiete in einem angemessenen Verhältnis stehen. Hierzu ist die zur alleinigen Nutzung überlassene Wohnfläche und die zur gemeinsamen Nutzung überlassene Wohnfläche und deren

Nutzungsgehalt (z. B. Nutzung der Küche, Badezimmer etc.) ins Verhältnis zur Gesamtwohnungsgröße zu setzen. Die aus Sicht des Leistungsberechtigten nachvollziehbaren und wertbeeinflussenden Gründe, welche unter Umständen für die Tragung eines überproportionalen Mietanteils - auch über den Anteil an der Wohnfläche hinaus - entscheidend sein können, sind hierbei in die Prüfung mit einzubeziehen (z. B. Zuschnitt der Wohnung und sich daraus ergebende Größe der einzelnen Zimmer, behindertengerechte Ausstattung etc.).
Die Prüfung des angemessenen Verhältnisses zwischen den zu entrichtenden Mietaufwendungen für die Unterkunft ist einzelfallbezogen vorzunehmen.
Für die Prüfung ist die Kenntnis von Gesamtmiete und Gesamtfläche der Wohnung erforderlich. Der Mietvertrag über die gesamte Wohneinheit liegt, soweit der Hauptmieter nicht selbst Leistungsberechtigter ist, in der Regel jedoch nicht vor. Ein Herausgabe- oder Auskunftsanspruch des Sozialhilfeträgers gegenüber dem Hauptmieter besteht nicht. Jedoch kann unter Umständen ein Anspruch der leistungsberechtigten Person auf Vorlage oder Überlassung einer Kopie des Hauptmietvertrages bestehen. Dies wäre z. B. der Fall, wenn der Untermietvertrag auf den Hauptmietvertrag Bezug nimmt oder Bestandteil des Untermietvertrages ist. In diesen Fällen, ist der Hauptmietvertrag von der leistungsberechtigten Person anzufordern.
Hat die leistungsberechtigte Person keine Kenntnis über die Höhe der Gesamtmiete der Wohneinheit, kann dies nicht zu ihrem Nachteil ausgelegt werden. In diesen Fällen kann die Prüfung des angemessenen Verhältnisses zwischen den zu entrichtenden Mietaufwendungen für die Unterkunft nicht erfolgen. Hier kann lediglich eine Begrenzung auf die angemessenen Aufwendungen eines Einpersonenhaushalts erfolgen.
Übersteigen die tatsächlichen Aufwendungen die Mietobergrenze eines Einpersonenhaushalts bzw. stehen sie in keinem angemessenen Verhältnis zur Gesamtwohnungsmiete, sind die tatsächlichen Kosten zu übernehmen. Gleichzeitig ist aber zu prüfen, ob ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden kann.

3.2.2.3 Mischfälle mit dem SGB II bzw. dem 3. Kapitel des SGB XII

Bei Mischfällen mit dem SGB II bzw. Personen nach dem 3. Kapitel des SGB XII sind die Mietobergrenzen im SGB II und SGB XII bzw. den 3. und 4. Kapitel des SGB XII für den entsprechenden Personenkreis jeweils gesondert zu bestimmen. Bei der Entscheidung, ob die Miete angemessen ist, sind jeweils auch die Mitbewohner*innen aus dem anderen Gesetz/Kapitel mit zu berücksichtigen. Nur wenn die MOG sowohl im SGB II, als auch im SGB XII bzw. im 3. und 4. Kapitel eingehalten ist, kann der Anmietung der Wohnung zugestimmt werden. Bei Mischfällen mit dem SGB II ist hier somit eine Abstimmung mit dem Jobcenter erforderlich.
Bsp.: Zwei Personen, eine im SGB II, eine im 4. Kapitel SGB XII, wollen gemeinsam eine Wohnung mit einer Bruttokaltmiete von 1.500,00 € anmieten. Der Anteil für jede*n Mitbewohner*in beträgt 750,00 €. Im SGB II gilt die MOG für eine Einzelperson von 911,00 €, so dass der Mietanteil hier grundsätzlich angemessen wäre. Im Bereich des SGB XII beträgt die angemessene MOG jedoch nur 554,00 € (= 1/2 der MOG eines Zweipersonenhaushalts) und würde damit um 196,00 € überschritten werden. Da der Mietanteil im SGB XII unangemessen ist, kann der Anmietung der Wohnung weder im SGB II, noch im SGB XII zugestimmt werden.

3.3 Zusammenleben von leistungsberechtigten Personen mit Eltern, volljährigen Kindern oder volljährigem Geschwisterkind (§ 42a Abs. 3 SGB XII)

3.3.1 Leistungsberechtigte Person ist vertraglich nicht zur Tragung von Unterkunftskosten verpflichtet

Wenn eine leistungsberechtigte Person mit mindestens einem Elternteil, mit mindestens einem volljährigen Geschwisterkind oder einem volljährigen Kind (die selbst nicht hilfebedürftig sind) in einer Wohnung zusammen lebt, diese Mieter oder Eigentümer der gesamten Wohnung sind und die leistungsberechtigte Person **nicht vertraglich zur Tragung von Unterkunftskosten verpflichtet ist**, werden die Kosten der Unterkunft in pauschalierter Form als Bedarf berücksichtigt. Auf die nachweisbare Tragung von Aufwendungen für Unterkunft und Heizung kommt es hierbei nicht an. Insbesondere ist die Pauschale damit in Fällen zu gewähren, in denen die leistungsberechtigte Person bei den o. g. Personen mietfrei wohnt. Überwiegend handelt es sich hier um erwachsene Leistungsberechtigte mit Behinderung, die im Haushalt der Eltern oder eines Elternteils leben.
Die Regelung ist auf den Personenkreis des 4. Kapitels des SGB XII begrenzt. Bei Personen, die dem 3. Kapitel des SGB XII zuzuordnen sind, ist Nr. 3.5 zu beachten.

```
a.) Pauschale bei Kosten der Unterkunft (Bruttokaltmiete)
```

Die Höhe der Pauschale ergibt sich bei den Kosten der Unterkunft aus der Differenz zwischen der Mietobergrenze für einen Haushalt entsprechend der Anzahl der dort wohnenden Personen und der Mietobergrenze für einen Haushalt mit einer Person weniger.
Beispiel:
Voll erwerbsgemindertes Kind lebt bei seinen Eltern, die Mieter der Wohnung sind:
MOG für 3 Personen: 1.286,00 €
MOG für 2 Personen: 1.108,00 €
anerkannte KdU: 178,00 €

```
b.) Pauschale Heiz- und Warmwasserkosten
```

Von den tatsächlichen Heizkosten ist der prozentuale Anteil anzuerkennen, der dem Anteil der nach Punkt a) ermittelten anerkannten Kosten an den abstrakt angemessenen Unterkunftskosten entspricht (BSG-Urteil vom 23.03.2021, Az. B 8 SO 14/19 R).
Beispiel:
Wie zuvor, anerkannte KdU: 178,00 €
angemessene Bruttokaltmiete für 3 Personen: 1.286,00 €
Heizkosten: 120,00 €
Es werden 13,84% der abstrakt angemessenen KdU (178,00 € von 1.286,00 €) anerkannt. Von den Heizkosten werden daher ebenfalls 13,84% übernommen. Dies ergibt damit anzuerkennende Heizkosten von 16,61 € (13,84% von 120,00 €).

```
c.) Übernahme des kopfteiligen Anteils an den Gesamtaufwendungen
```

Wenn die Gewährung der pauschalierten Aufwendungen dazu führen würde, dass die Eltern, Kinder oder Geschwister ihren eigenen Lebensunterhalt (einschließlich der ungedeckten KdUH) nicht mehr decken können, sind die Kosten der Unterkunft und Heizung kopfteilig anzuerkennen. Die zu übernehmenden Kosten der Unterkunft sind hierbei jedoch auf den Anteil begrenzt, der für einen entsprechenden Mehrpersonenhaushalt als angemessen gilt. Beim Zusammenleben von Eltern mit einem Kind ist somit max. 1/3 der MOG eines Dreipersonenhaushalts als KdU anzuerkennen. Voraussetzung hierfür ist, dass der Bedarf geltend gemacht wird und tatsächlich auch besteht. Dies ist nach dem für die Angehörigen geltenden Gesetz (SGB II oder SGB XII) zu prüfen.

3.3.2 Leistungsberechtigte Person ist vertraglich zur Tragung von Unterkunftskosten verpflichtet

Bei leistungsberechtigten Personen, die vertraglich zur Tragung von Unterkunftskosten (z. B. kopfteilige Beteiligung an Miete) bzw. die aufgrund einer mietvertraglichen Vereinbarung (z. B. bei gesondertem Untermietvertrag) nur für konkret bestimmte Anteile des Mietzinses zur Zahlung verpflichtet sind, erfolgt keine Gewährung der Pauschale. Es gelten hier die gleichen Regelungen, wie zuvor bei den Wohngemeinschaften aufgeführt.
Bei **vertraglicher Verpflichtung** zur Tragung von Unterkunftskosten ist ein entsprechender Nachweis (z. B. Untermietvertrag, sonstige vertragliche Vereinbarung zwischen Eltern, Geschwister, Kinder etc. und leistungsberechtigter Person), dass eine solche Verpflichtung besteht, zur Akte zu nehmen.

3.4 Übergangsregelungen/angemessene durchschnittliche Warmmiete eines Einpersonenhaushalts (§ 133b SGB XII)

Die Nummern 3.2 und 3.3 sind nicht auf Leistungsberechtigte anzuwenden, bei denen vor dem 01.07.2017 Bedarfe für Unterkunft und Heizung anerkannt worden sind, die

- dem Kopfteil entsprechen, der für einen entsprechenden Mehrpersonenhaushalt als angemessen gilt
  oder
- nach ihrer Höhe der **angemessenen durchschnittlichen Warmmiete eines Einpersonenhaushalts (derzeit 638,64 €)** nicht übersteigen.

Die Regelung gilt solange die leistungsberechtigte Person mit mehreren Personen in derselben Wohnung lebt.
Sollten höhere als die zuvor aufgeführten Kosten der Unterkunft bewilligt worden sein, ist für die Entscheidung einer weiteren Übernahme die Fachberatung von S-I-WH 2 einzuschalten. Da es sich hierbei um Einzelfälle handeln sollte (z. B. Zusammenleben von Personen in einer Wohn- oder Haushaltsgemeinschaft, wie Geschwister, bei denen KdU bis max. zur MOG eines Einpersonenhaushalts anerkannt werden konnten) kann die Überprüfung der bewilligten KdU im Rahmen der nächsten Weiterbewilligung erfolgen.
Falls eine Überprüfung bereits während des laufenden Bewilligungsabschnitts erfolgt und die Übernahme der bisher bewilligten KdU nicht mehr möglich sein sollte, ist die Hilfe zum Lebensunterhalt bzw. Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach § 48 Abs. 1 SGB X mit Wirkung für die Zukunft teilweise aufzuheben. Die Leistungen sind unter Berücksichtigung der neuen gesetzlichen Regelungen zu den Kosten der Unterkunft und Heizung zum nächsten Monatsersten neu festzusetzen.

3.5 Mietverträge zwischen Angehörigen (die nicht unter Nr. 3.3 fallen)

3.5.1 Voraussetzung für einen wirksamen Mietvertrag

Für die Bewertung, ob Wohnungskosten vorliegen, ist grundsätzlich der tatsächlich abgeschlossene Mietvertrag (schriftlich oder mündlich) entscheidend. Soweit dieser, was Form und Umfang angeht, eine ernsthafte Verpflichtung erkennen lässt, ist er anzuerkennen. Sollte keine wirksame Verpflichtung zur Mietzahlung bestehen, kann bei Vorliegen der Voraussetzungen lediglich die Pauschale nach § 42a Abs. 3 SGB XII gewährt werden.
Bei geschäftsunfähigen/beschränkt geschäftsfähigen Personen, die einen Mietvertrag mit ihren gesetzlichen Vertretern (z. B. Kind mit Eltern) schließen, ist zu beachten, dass es hierzu eines Ergänzungsbetreuers bedarf. Andernfalls handelt es sich um ein unwirksames Insichgeschäft.
In Zweifelsfällen ist die Fachberatung von S-I-WH 2 einzuschalten.

3.5.2 Verteilung nach Köpfen

Bei Haushaltsgemeinschaften mit Verwandten oder Verschwägerten ist die Miete grundsätzlich nach Köpfen aufzuteilen. Soweit hier ein Untermietvertrag vorgelegt wird, ist dieser nur dann zu akzeptieren, wenn er bezüglich des vermieteten Wohnraumes glaubwürdig ist (z. B. bei einer Einliegerwohnung oder einem ausgebauten Keller oder Dachgeschoss) und nachweislich auch vor Antragstellung bereits entsprechende Mietzahlungen erfolgt sind bzw. wenn weniger als der jeweilige Kopfteil als Miete verlangt wird.

3.5.3 Abweichung von der Kopfverteilung

Eine Abweichung ist möglich, wenn die Aufwendungen für die Unterkunft nach den Umständen des Einzelfalls eindeutig einem bestimmten Bewohner zugeordnet werden können, z. B. wegen Behinderung oder Pflegebedürftigkeit. Die Kosten für den speziellen Raumbedarf sind dann dem jeweiligen Nutzer zuzurechnen.

3.6 Pflegekräfte im Haushalt des Pflegebedürftigen

Sofern pflegebedürftige Personen mit der Pflege betraute Pflegekräfte in ihren Haushalt aufnehmen, ist für diese in der Regel **kein** Kopfteil bzw. Mietanteil anzusetzen. Voraussetzung hierfür ist, dass es sich bei der im Haushalt aufgenommenen Person tatsächlich um eine Pflegekraft handelt, die **nur** aufgrund der **durchzuführenden Pflege** bei dem Pflegebedürftigen wohnt. Weiterhin muss die Unterkunft der Pflegekraft nachweislich unentgeltlich (z. B. durch Regelungen im Arbeits- oder Dienstleistungsvertrag, Bestätigung des Pflegebedürftigen) zur Verfügung gestellt werden. Die Kosten der Unterkunft werden in diesen Fällen weiterhin in voller Höhe bei dem SGB-XII-Leistungsberechtigten berücksichtigt.

3.7 Angemessene Kosten für ein selbstgenutztes Eigenheim bzw. eine Eigentumswohnung

Kosten für ein selbst genutztes Eigenheim oder eine Eigentumswohnung setzen sich aus folgenden Positionen zusammen:

Kosten für den Erwerb, also Zins- und Tilgungsbelastungen, sowie die Betriebskosten (vgl. dazu auch Gliederungsnummer "35-1-4 SGB XII"). Zur Prüfung der Angemessenheit sind hier zunächst nur die laufenden Zinsbelastungen zzgl. der kalten Betriebskosten (vgl. Punkt 2.1.1) zu Grunde zu legen. Überschreiten diese bereits den Richtwert und sind keine Gründe vorhanden, die eine Abweichung vom Richtwert im Einzelfall erforderlich machen (Verfahren vgl. Nr. 6.2) können keine weiteren Kosten anerkannt werden. Es ist ggf. ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten. Liegen die zu zahlenden Zinsen und kalten Betriebskosten jedoch unter dem Richtwert, ist zu prüfen, ob ggf. auch eine Übernahme der Tilgungsleistungen bis maximal zum Richtwert möglich ist. Hier sind jedoch besonders strenge Anforderungen vor einer möglichen Übernahme einzuhalten. Sie kommt nur in Ausnahmefällen und in Absprache mit der Fachberatung von S-I-WH 2 in Betracht.

3.8 Sonstige dauerhafte Wohnformen

Bei anderen dauerhaften Wohnformen ist eine Einzelfallentscheidung erforderlich. Dabei ist abzuwägen, ob ein Verbleib in der aktuellen Wohnform (z. B. in einem Wohnwagen, wenn Aufenthalt dort nicht nur vorübergehend erfolgt) auf Wunsch des Leistungsberechtigten höhere Kosten verursacht als der Bezug einer normalen Wohnung. Solange die Kosten für die gewählte andere Wohnform den Richtwert nicht überschreiten und tatsächlich glaubwürdige Kosten für die Unterkunft anfallen, sind diese zu übernehmen.

3.9 Personen in einer sonstigen Unterkunft (§ 42a Abs. 7, § 35 Abs. 6 Satz 2 SGB XII)

Bei sonstigen Unterkünften handelt es sich um besondere Unterbringungsformen, die in der Regel nicht einer längerfristigen oder gar dauerhaften Unterbringung dienen. Umfasst sind von den sonstigen Unterkünften damit vor allem Zimmer in Pensionen und Hotels, Ferienwohnungen, Wohnwagen auf Campingplätzen und Notquartiere.
Sofern die Unterkünfte selbst gefunden/angemietet wurden, sind die unter Nr. 5.4 aufgeführten Kosten als angemessen anzusehen.
Achtung: Dies gilt nicht für Personen, die von S-III untergebracht sind. Gemäß § 42a Abs. 7 Satz 3 SGB XII können im Einzelfall auch höhere Aufwendungen für Unterkunft und Heizung anerkannt werden. Dies ist insbesondere der Fall, wenn keine andere hinsichtlich Ausstattung und Größe sowie Höhe der Aufwendungen angemessene Unterbringung in einer sonstigen Unterkunft möglich ist. Aufgrund des sehr angespannten Münchner Wohnungsmarktes und der damit verbundenen schlechten Verfügbarkeit von angemessenen Unterkünften sind daher bei von S-III untergebrachten Personen, die von dort festgelegten Kosten zu übernehmen.

4 Abschluss eines neuen Mietvertrages für eine bereits selbst bewohnte Wohnung

In Fällen, in denen Leistungsberechtigte ohne Zustimmung des SBHs einen neuen Mietvertrag (MV) für eine bereits selbst bewohnte Wohnung unterschreiben, ist vorzugehen wie bei einem nicht genehmigten Umzug. Dies bedeutet, dass nach Abschluss des neuen MVs max. die im jeweiligen Einzelfall angemessene Bruttokaltmiete berücksichtigt werden kann, auch wenn die tatsächliche (neue) Bruttokaltmiete höher sein sollte. Heiz- und Warmwasserkosten sind in tatsächlicher Höhe anzuerkennen.

Bei neu abgeschlossenen Mietverträgen zwischen Familienangehörigen ist zu prüfen, ob ein wirksames Mietverhältnis vorliegt oder ob es sich um ein (nichtiges) Scheingeschäft handelt. Wurde der MV beweisbar allein deshalb verfasst, um den Leistungsträger zur Bewilligung höherer Leistungen für die Unterkunft zu veranlassen, jedoch ohne damit eine ernsthafte Leistungspflicht begründen zu wollen, ist der Vertrag gemäß § 117 BGB nichtig. Die Kosten der Unterkunft bemessen sich dann nicht nach dem neuen, sondern dem alten MV. In Zweifelsfällen ist die Fachberatung von S-I-WH 2 einzuschalten.

5 Angemessene Kosten der Unterkunft, Mietobergrenzen Stand 01.01.2026

Personen	Wohnungsgröße bis m²	Richtwerte "Mietobergrenze" (Bruttokaltmiete) ab 01.01.2026
1	50	911,00 €
2	65	1.108,00 €
3	75	1.286,00 €
4	90	1.569,00 €
5	105	1.939,00 €
6	120	2.188,00 €

Bei Haushalten mit 7 oder mehr Personen sind pro weitere Person 15 m² und 310,00 € zu berücksichtigen.
Die Mietobergrenzen sind für Bruttokaltmieten zu Grunde zulegen. Heiz- und Warmwasserkosten werden gesondert berücksichtigt. Dies gilt grundsätzlich auch für Garagenmieten, sofern die Wohnung und Garage eine Mieteinheit bilden und die Garage nicht eigens gekündigt werden kann (vgl. hierzu auch Gliederungsnummer „35-1-6 Nr. 1“).

5.1 Angemessenheit der kalten Betriebskosten

Die kalten Betriebskosten sind in den unter Nr. 5 genannten Mietobergrenzen enthalten.
Um auszuschließen, dass zu geringe Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten vereinbart werden, um z. B. trotz einer hohen Kaltmiete die Mietobergrenzen nicht zu überschreiten, ist die Angemessenheit der Betriebskostenvorauszahlung vor Zustimmung zur Anmietung einer Wohnung zu prüfen. In der Regel sind für die kalten Betriebskosten 1,50 € bis 2,00 € pro Quadratmeter als angemessen anzusehen.
Sollten diese 1,50 €/m² unterschreiten, ist ein Nachweis vorzulegen, dass die vereinbarten kalten Betriebskosten den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen. Sofern dies nicht nachgewiesen wird, ist davon auszugehen, dass die Betriebskostenvorauszahlung zu gering vereinbart wurde. Der Anmietung der Wohnung ist in diesen Fällen nicht zuzustimmen, auch wenn die Bruttokaltmiete den unter Punkt 5 genannten Richtwert nicht überschreitet.

5.2 Ermittlung der monatlichen Vorauszahlungen der kalten Betriebskosten bei Gesamtvorauszahlungen

In den Fällen, in denen der Vermieter nur eine gemeinsame Vorauszahlung für sämtliche Wohnnebenkosten verlangt, sind die Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten auf Grund der letzten Jahresabrechnung zu bestimmen:

kalte Betriebskosten lt. Jahresabrechnung	x100 = X%
gesamte Wohnnebenkosten	

Die Vorauszahlung für die kalten Betriebskosten ergibt sich aus dem o. g. Prozentwert. Sollte keine Vorjahresabrechnung vorliegen, so ist für die Heiz- und Warmwasserkosten der Wert aus dem aktuellen Münchener Mietspiegel i. H. v. 1,60 €/m² heranzuziehen. Diese Kosten sind dann von der Gesamtvorauszahlung abzuziehen.

Beispiel:

Kalte Betriebskosten lt. Jahresabrechnung: 1.100,00 €
Heiz- und Warmwasserkosten lt. Jahresabrechnung: 850,00 €
Neue Vorauszahlung für sämtliche Betriebskosten: 175,00 €
1.100,00 € : 1.950,00 € x 100 = 56,41% (Anteil kalter Betriebskosten)
56,41% von 175,00 € = 98,72 € (Anteil kalter BK an Gesamtvorauszahlung)

5.3 Ermittlung der monatlichen Vorauszahlung für die Kaltwasserkosten bei gemeinsamer Vorauszahlung und Abrechnung von Heizung, Warmwasser und Kaltwasser (z. B. bei GWG-Abrechnungen)

In den Fällen, in denen der Vermieter eine gemeinsame Vorauszahlung für Heizung, Warmwasser und Kaltwasser verlangt (und diese auch gemeinsam abrechnet), sind die Vorauszahlungen für die Kaltwasserkosten auf Grund der letzten Jahresabrechnung aus der neuen Vorauszahlung zu berechnen:

Kaltwasserkosten lt. Jahresabrechnung	x100 = X%
Heizkosten + WW + Kaltwasser	

Die Vorauszahlung für die Kaltwasserkosten ergibt sich aus dem o. g. Prozentwert aus der neuen Vorauszahlung. Sollte noch keine Jahresabrechnung vorliegen (z. B. bei Neuanmietung einer Wohnung) sind zur Prüfung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft für die Kaltwasserkosten die laut dem aktuellen Mietspiegel durchschnittlichen Kosten für Wasser /Abwasser von 0,34 €/m² heranzuziehen.

Beispiel:

Abrechnungsergebnis für Heizung, Warmwasser und Kaltwasser: 1.090,45 €
Kosten für Kaltwasser: 105,00 €
Neue monatliche Vorauszahlung: 95,00 €
105,00 € : 1.090,45 € x 100 = 9,63% (Anteil Kaltwasserkosten)
9,63% von 95,00 € = 9,15 € (Anteil Kaltwasserkosten an an Vorauszahlung)

5.4 Angemessene Kosten für eine selbst gefundene Unterkunft in einer Pension, einem Hotel oder einem gewerblichen Wohnheim

Wohnt die leistungsberechtigte Person in einer sonstigen Unterkunft nach Ziffer 3.9. (Pension, Hotel, Boardinghaus, gewerbliches Wohnheim, Wohnwagen, Ferienwohnung) und wurde sie dort nicht von S-III untergebracht, können für eine alleinlebende Person maximal die durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushalts in München anerkannt werden. Dies sind aktuell 638,64 € pro Monat.

Lebt die leistungsberechtigte Person zusammen mit anderen Bewohnern - nicht zur BG /Einsatzgemeinschaft gehörenden Personen - in einer sonstigen Unterkunft, so sind höchstens die kopfteilig angemessenen Aufwendungen für einen entsprechenden Mehrpersonenhaushalt anzuerkennen (MOG) zzgl. der anteiligen angemessenen Kosten für Heizung und Warmwasser. Für die Heiz- und Warmwasserkosten ist hierbei der durchschnittliche Wert entsprechend des jeweils aktuellen Münchner Mietspiegels (aktuell 1,60 €/m²) zu Grunde zu legen und mit der tatsächlichen, höchstens jedoch mit der angemessenen Wohnfläche für den Mehrpersonenhaushalt zu multiplizieren.
Beispiel: Leistungsberechtigte Person wohnt zusammen mit zwei weiteren Personen, die nicht zur BG/Einsatzgemeinschaft gehören, in einem Zimmer einer selbstgesuchten Pension. Die maximal zu übernehmenden Kosten errechnen sich wie folgt: Bruttokaltmiete: MOG 3 Personen = 1.286,00 € / 3 Personen =**428,67 €**
Heizkosten/WW: 1,60 € x 75 m² (angem. Wohnfläche für 3 Pers. - wenn die tatsächliche Wohnfläche geringer sein sollte, ist diese zu verwenden) / 3 Personen = **40,00 €**
Gesamt: **468,67 €**
Damit ergeben sich folgende (aufgerundete) max. übernahmefähige Kosten (bei Berücksichtigung der jeweils angemessenen Wohnfläche bei den HK/WW):
• 21,29 Euro pro Tag/Bett bzw. 638,64 Euro pro Monat/Bett im Einzelzimmer
• 20,50 Euro pro Tag/Bett bzw. 615,00 Euro pro Monat/Bett im Doppelzimmer
• 16,00 Euro pro Tag/Bett bzw. 480,00 Euro pro Monat/Bett im Drei-Bett-Zimmer
• 14,50 Euro pro Tag/Bett bzw. 435,00 Euro pro Monat/Bett im Vier-Bett-Zimmer
Bei Vorliegen einer Bedarfs- bzw. Einsatzgemeinschaft ist max. die MOG eines entsprechenden Mehrpersonenhaushalts (zzgl. der vorgenannten angemessenen Heiz- und Warmwasserkosten) als angemessen anzusehen, auch wenn die Personen in mehreren Zimmern untergebracht sind. Wenn die Kosten für einen Beherbergungsbetrieb die genannten Beträge übersteigen, können für diese Unterkunft auch nur max. die vorgenannten Kosten bewilligt werden. Ein Umzug in einen Beherbergungsbetrieb mit angemessenen Kosten ist zumutbar.
Eine Kaution oder Sicherheitsleistung werden nicht übernommen. Kosten für eine Schlüsselgebühr o. ä. können bis zu einer Höhe von 50,00 Euro bewilligt werden.
Die Zahlung der Kosten erfolgt nach Rechnungsstellung nach Ablauf eines Kalendermonats. Als Nachweis, dass es sich um einen Gewerbebetrieb handelt, gilt die Rechnung mit Firmenbriefkopf und Angabe der Steuernummer. Bei Verdachtsmomenten, dass die Kosten wegen des Zustands der Unterkunft nicht gerechtfertigt sein könnten, ist Rücksprache mit der Teilregionsleitung zu halten.
Die **Zuständigkeit** für die finanziellen Leistungen für den Personenkreis ist im Gliederungspunkt "Zuständigkeiten: Sozialbürgerhäuser - Zentrale Wohnungslosenhilfe" unter Punkt 5 geregelt.

6 Karenzzeit

Die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft von Leistungsberechtigten nach dem Dritten sowie Vierten Kapitel des SGB XII sind, auch wenn diese über der Mietobergrenze liegen, für ein Jahr in voller Höhe anzuerkennen. Die Karenzzeit beginnt ab dem Monat, für den erstmals Leistungen nach dem SGB XII bezogen werden.
Sofern die Kosten der Unterkunft in der Vergangenheit bereits auf die angemessenen Kosten abgesenkt wurden, gelten die Regelungen für die Karenzzeit nicht. Die Unterkunftskosten sind hier weiterhin nur in der angemessenen Höhe zu übernehmen.

Die Karenzzeit gilt nur für Personen, die in einer Wohnung nach § 42a Absatz 2 Satz 2 SGB XII leben. Bei Personen, deren Bedarfe für die Unterkunft sich nach § 42a Absatz 3 (pauschale KdU) oder nach § 42a Absatz 5 bis 7 SGB XII bemessen, ist die Karenzzeit nicht anzuwenden.

6.1 Wechsel vom SGB II ins SGB XII

Bei einem Wechsel von leistungsberechtigten Personen vom SGB II ins SGB XII wird der im SGB II bereits in Anspruch genommene Zeitraum der Karenzzeit im SGB XII mindernd berücksichtigt.

6.2 Unterbrechungen des Leistungsbezugs

Unterbrechungen des Leistungsbezugs für **mindestens** einen Monat führen zu einer entsprechenden Verlängerung der Karenzzeit. Erst nach einer mindestens dreijährigen Unterbrechung des Leistungsbezugs beginnt die Karenzzeit erneut zu laufen.

6.3 Informationspflicht

Zu Beginn der Karenzzeit ist die Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft zu prüfen. Übersteigen die Aufwendungen den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang (hier ist Punkt 7 entsprechend zu prüfen inkl. Einladung Kunden und Teambildung BSA zur Abklärung, ob Gründe für eine abweichende Festsetzung der MOG vorliegen), ist dies den Leistungsberechtigten mit dem ersten Bewilligungsbescheid mitzuteilen. Über die Dauer der Karenzzeit sowie über das Verfahren nach Ablauf der Karenzzeit (Kostensenkungsverfahren) sind die Leistungsberechtigten zu informieren. Es handelt sich hierbei um eine reine Information mit Schutz- und Warnfunktion zum Auskunftsstichtag. Hierfür ist das Formblatt SA 034.0 zu verwenden.

6.4 Umzüge während der Karenzzeit:

Siehe hierzu Regelungen im Gliederungspunkt "35a-2-1" unter Nummer 6.

6.5 Individualisierte Betrachtung

Die Karenzzeitregelung ist individualisiert je Person anzuwenden. In Fällen, in denen die Unterkunftsaufwendungen trotz Einzug (bisher nicht hilfebedürftiger Personen nach dem SGB XII oder SGB II) oder Geburt einer oder mehrerer Personen unangemessen bleiben, kann die individualisierte Betrachtung dazu führen, dass die Karenzzeiten der Haushaltsmitglieder zu unterschiedlichen Zeitpunkten enden. Solange bei einer Person der Haushaltsgemeinschaft die Karenzzeit noch läuft, ist die Senkung der Aufwendungen für andere Haushaltsmitglieder unzumutbar und daher von einer Kostensenkung abzusehen.

7 Verfahren zur Ermittlung der individuellen Angemessenheit

7.1 Grundsätzliche Regelung

Übersteigen die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang, sind sie nach Ablauf der Karenzzeit dennoch so lange zu berücksichtigen, als es nicht möglich oder nicht zumutbar ist, diese Kosten durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate (vgl. § 35 Abs. 3 Satz 1 und 2 SGB XII).

Zunächst ist festzustellen, ob die Kosten der Unterkunft im jeweiligen Einzelfall tatsächlich unangemessen sind. Dies hängt von den jeweiligen Lebensumständen ab und kann nicht nur an den zu zahlenden Kosten festgemacht werden. Diese dienen lediglich als Anhaltspunkt, ob überhaupt eine Prüfung erfolgt oder nicht.
Es ist deshalb zu prüfen, ob die Kosten der Unterkunft, auch wenn sie den Richtwert überschreiten, in dem jeweiligen Einzelfall angemessen sind.

7.2 Prüfung der individuellen Angemessenheit

Erster Schritt: Es werden die tatsächlichen Kosten der Unterkunft mit dem maßgeblichen Richtwert verglichen.
Nur wenn die tatsächlichen Kosten der Unterkunft die maximal angemessenen Kosten um mehr als 10% überschreiten, ist eine weitere Prüfung erforderlich. Bei entsprechend geringfügigen Überschreitungen ist es auf Grund der ggf. erforderlichen Folgekosten für Anmietung, Umzug usw. nicht wirtschaftlich, eine Kostensenkung überhaupt zu veranlassen.
Hinweis: Bei der Neuanmietung einer Wohnung gilt die o. g. 10-%-Grenze nicht!
Zweiter Schritt: Es werden die Besonderheiten des Einzelfalls geprüft.
Liegen die Kosten der Unterkunft über 10% des Richtwertes, ist **zuerst** immer zu prüfen, ob die Kosten trotzdem im Einzelfall noch als angemessen anzusehen sind.
Gründe, die eine abweichende Kostenhöhe rechtfertigen, können dauerhaft oder auch nur vorübergehend vorliegen. Die nachfolgenden Beispiele sollen dazu als Orientierung dienen. Sie sind nicht abschließend:

- lange Wohndauer (ab 20 Jahren in derselben Wohnung bzw. demselben Stadtviertel), vor allem im Hinblick auf die Einbindung in das soziale Umfeld, und keine Möglichkeit einer Untervermietung (vgl. Punkt 8.2). Zur Entscheidungshilfe ist eine Stellungnahme der BSA anzufordern
- Pflege wird durch in der Nähe wohnende Angehörige ausgeübt, so dass dadurch weitere Kosten im Bereich der Hilfe zur Pflege vermieden werden
- schwere chronische Erkrankungen. Durch ein Kostensenkungsverfahren soll die Lebenssituation nicht zusätzlich erschwert werden. Hier kann bei einer Besserung der Erkrankung eine neue Entscheidung getroffen werden.
- Erkrankungen, die die Mobilität dauerhaft erheblich beeinträchtigen, vor allem, wenn die aktuelle Wohnung auf diese Einschränkungen hin bereits entsprechend hergerichtet wurde (z. B. besondere Einbauten im Bad oder in der Küche, Vorhandensein eines Aufzugs)
- Richtwert wird nur wegen Veränderungen der familiären Situation überschritten (z. B. bei Trennung/Tod von Lebenspartnern). Hier ist in jedem Fall für 12 Monate nach Eintritt des Ereignisses auf ein Kostensenkungsverfahren zu verzichten. Erst nach diesen 12 Monaten ist eine Prüfung zu veranlassen
- Menschen mit Behinderungen oder einem besonderen Pflegebedarf, wenn dadurch ein erhöhter, abweichender Wohnraumbedarf erforderlich ist; denkbar bei Rollstuhlfahrern, erhöhtem Pflegebedarf (Zimmer für die Pflegekräfte), notwendiger medizinischer Versorgung durch spezielle Geräte usw.

Liegt einer der o. g. Punkte oder ein gleichwertiger Grund vor, ist der Richtwert auf die tatsächlich zu zahlende Bruttokaltmiete abweichend festzusetzen, sofern dieser nicht um 70% überschritten wird (bei einer Person also bis zu einer Bruttokaltmiete von 1.548,70 €). Bei Überschreitung der Bruttokaltmiete um mehr als 70% ist die Fachberatung von S-I-WH 2 einzuschalten.

Die gesonderte Festsetzung des Richtwertes ist, sofern Gründe vorliegen, die nur vorübergehender Natur sein können, an den jeweiligen Bewilligungszeitraum nach dem 3. bzw. 4. Kapitel (bei Veränderung der familiären Situation jedoch nur für 12 Monate) anzupassen. Dies kann z. B. bei der Pflege durch in der Nähe wohnende Angehörige oder bei schweren chronischen Erkrankungen der Fall sein. In allen anderen Fällen ist der Richtwert bis auf Weiteres abweichend festzusetzen. Eine erneute Prüfung ist hier erst wieder erforderlich, wenn die Kosten der Unterkunft den Richtwert um mehr als 70% überschreiten. Die Entscheidung ist durch die Teilregionsleitung aktenkundig zu machen.

7.3 Tod eines Haushaltsmitglieds

Verstirbt ein Haushaltsmitglied und waren die Aufwendungen für die bewohnte Wohnung bis dahin angemessen, dann ist die Senkung der Aufwendungen für die weiterhin bewohnte Unterkunft für die Dauer von mindestens zwölf Monaten nach dem Sterbemonat den übrigen Haushaltsmitgliedern nicht zumutbar (§ 35 Absatz 3 Satz 4 SGB XII).
Verstirbt ein Haushaltsmitglied während der Karenzzeit, endet diese und es beginnt die Frist nach § 35 Absatz 3 Satz 4.

8 Kostensenkungsverfahren nach Ablauf der Karenzzeit

Sind keinerlei Gründe für eine individuelle Festsetzung der angemessenen Unterkunftskosten ersichtlich, ist zu prüfen, ob nach Ablauf der Karenzzeit eine Kostensenkung möglich und zumutbar ist.
Es kann nicht immer gleich ein Umzug gefordert werden, da § 35 Abs. 3 Satz 2 SGB XII lediglich die Senkung der Kosten verlangt. Dies ist auch möglich durch Untervermietung oder durch Verhandlungen mit dem Vermieter über die Miethöhe oder auf andere geeignete Weise. Wie die Leistungsberechtigen ihre Kosten senken, bleibt grundsätzlich ihnen überlassen.

8.1 Prüfung, ob eine Mietsenkung möglich oder zumutbar ist

Sofern der Richtwert nach Punkt 7.2 nicht abweichend festgesetzt werden kann oder die tatsächlichen Unterkunftskosten trotz abweichender Festsetzung weiterhin unangemessen sein sollten, ist zu prüfen, ob zum jetzigen Zeitpunkt bzw. ob grundsätzlich Maßnahmen zur Senkung der Unterkunftskosten möglich oder zumutbar sind. Sowohl persönliche, familienbezogene Gründe, aber auch wirtschaftliche Überlegungen können hier zu beachten sein. Eine Mietsenkung kann so insbesondere bei einer bevorstehenden Eheschließung bzw. Geburt eines Kindes (sofern die Kosten der Unterkunft zukünftig angemessen sein sollten) oder aus gesundheitlichen Gründen (z. B. bei Bettlägerigkeit) unmöglich oder unzumutbar sein.
Soweit gesundheitliche Gründe einem Wohnungswechsel entgegenstehen oder geltend gemacht werden und eine andere Art der Kostensenkung nicht in Betracht kommt, ist **in jedem Fall** eine fachärztliche Bescheinigung anzufordern. **Dies gilt auch dann, wenn die (freiwillige) Vorlage eines Attests mündlich oder im Rahmen eines Widerspruchs angekündigt wird.**
Die Anforderung ist zu Beweiszwecken schriftlich mit Formblatt SA 7 oder zumindest formlos anzufordern. Hintergrund ist die Tatsache, dass im Falle einer Abhilfe bei „unaufgeforderter“ Vorlage, die unmittelbar oder mittelbar zur Abhilfe führt, fast doppelt so hohe Rechtsanwaltskosten zu erstatten wären.
Körperliche Einschränkungen stehen einem Umzug regelmäßig nicht entgegen, da sämtliche Arbeiten, die mit dem Umzug entstehen, ggf. durch die beauftragte Umzugsfirma erbracht werden. Liegen andere Gründe vor (vor allem psychischer Natur), kann im Einzelfall eine

amtsärztliche Stellungnahme eingeholt werden. Dabei muss unbedingt nachgefragt werden, ob ein Wohnungswechsel grundsätzlich möglich ist, ob der Verbleib in der konkreten Wohnung erforderlich ist oder ob ggf. ein Wechsel der Wohnung innerhalb nur eines bestimmten Stadtgebietes notwendig bzw. denkbar wäre. Soweit hier keine entsprechenden Einschränkungen bestätigt werden, ist eine Kostensenkung möglich und auch zumutbar.

8.2 Prüfung, welche Maßnahmen zur Kostensenkung in Frage kommen

Liegt keine Ausnahmesituation vor, ist mit dem Leistungsberechtigten möglichst persönlich zu klären, ob und gegebenenfalls welche der in § 35 Abs. 3 Satz 2 SGB XII aufgezählten Maßnahmen für ihn in Betracht kommen. Das Ergebnis ist in der Akte zu vermerken.
Als Erstes ist immer zu prüfen, ob auf Grund der Größe und Beschaffenheit der Wohnung eine **Untervermietung** in Betracht kommt. Dabei sind persönliche Gründe, wie z. B. der Gesundheitszustand der leistungsberechtigten Person, mit in die Entscheidung einzubeziehen. Hierzu kann ggf. auch eine Stellungnahme der BSA als Entscheidungshilfe herangezogen werden. Nur wenn eine Untervermietung nicht möglich, vom Leistungsberechtigten nicht gewünscht oder trotz Untervermietung der Richtwert noch um mehr als 10% überschritten wird und darüber hinaus auch eine Verhandlung der Miethöhe mit dem Vermieter nicht möglich sein sollte, ist zu prüfen, ob ein Umzug in Frage kommt.
Zur Abklärung, inwieweit bisher nicht bekannte Gründe vorliegen, die einem Umzug entgegenstehen, ist der Kunde schriftlich mit Fbl. SA 34.1 zur persönlichen Vorsprache einzuladen bzw. ist ihm die Möglichkeit einzuräumen, seine Gründe schriftlich darzulegen und nachzuweisen. Vor Einleitung von Maßnahmen zur Kostensenkung ist in jedem Fall ein interdisziplinäres Team mit der BSA zu bilden.
§ 35 Abs. 3 Satz 2 SGB XII sieht vor, dass die tatsächlichen Kosten in der Regel längstens für sechs Monate zu übernehmen sind. Nach dieser gesetzlichen Vorgabe ist dem Leistungsberechtigten „in der Regel“ ein Zeitraum von sechs Monaten zur Senkung der Unterkunftskosten einzuräumen.

8.3 Belehrung über die Einleitung von Maßnahmen zur Senkung der Kosten

Der Leistungsberechtigte ist mit Fbl. SA 34.2 aufzufordern, sich nachweislich um eine Kostensenkung (z. B. Untervermietung, Wohnungswechsel etc.) zu bemühen. Vor Versendung des Formblattes ist zunächst zu klären, in welchem Umfang Bemühungen zur Senkung der Unterkunftskosten für den betroffenen Hilfebedürftigen tatsächlich möglich sind. Dabei sind insbesondere die persönlichen Verhältnisse, wie z. B. der Gesundheitszustand, zu berücksichtigen. Als Höchstgrenze sind jedoch max. 6 Nachweise pro Monat zu verlangen.
Unter angemessener Fristsetzung ist der Leistungsberechtigte mit Fbl. SA 34.2 schriftlich darauf hinzuweisen, dass von ihm geeignete Maßnahmen zur Senkung der Unterkunftskosten auf die angemessenen Kosten der Unterkunft zu ergreifen sind. Dabei ist darauf zu achten, dass zwischen der Zustellung des Anschreibens und der erstmaligen Vorlage der Eigenbemühungen ca. 6 Wochen liegen. Nachweise über die entsprechenden Bemühungen sind monatlich vorzulegen. Hinderungsgründe sind ebenfalls anzugeben und durch geeignete Nachweise zu belegen.

Als geeignete Nachweise für die Bemühungen können z. B. Zeitungsinserate für die Untervermietung eines Zimmers der eigenen Wohnung oder eine schriftliche Auflistung der Anrufe bei Vermietern anerkannt werden. Allein die Vorlage der Zeitungsausschnitte über Wohnungsangebote ist nicht ausreichend; der Leistungsberechtigte soll auch angeben, wann er mit wem telefoniert hat und welche Gründe gegen eine Anmietung standen. Aus der Aufstellung sollen außerdem Lage, Größe; Ausstattung und Kosten der Wohnung hervorgehen.
Ferner ist der Leistungsberechtigte aufzufordern, mit dem Fbl. SA 34.4 beim Amt für Wohnen und Migration einen Antrag auf eine sozial geförderte Wohnung zu stellen. Er ist darauf hinzuweisen, dass dieser in der Regel alle Stadtlagen umfassen muss (bei Angabe zur zukünftigen Wohnung ist unter „Gewünschte Stadtlage“ somit das Feld „beliebig“ anzukreuzen).
Die Wohnungsvergabe der Sozialwohnungen erfolgt ausschließlich über die Internetplattform Soziales Wohnen Online (SOWON). Das Vergabeverfahren setzt eine Aktivität der Wohnungssuchenden voraus. Diese können sich die freien Wohnungen auf der Plattform ansehen und sich für drei Wohnungen gleichzeitig bewerben. Bewerbungen für Wohnungen auf SOWON sind als geeignete Nachweise für die Kostensenkungsbemühungen mit zu berücksichtigen. Für jede Wohnung, auf die sich beworben wurde, ist jedoch eine Benennung bzw. Ablehnung des Wohnungsamtes nachzuweisen. Hierfür können Ausdrucke aus SOWON aus der Übersicht der aktiven und abgeschlossenen Bewerbungen vom Leistungsberechtigten vorgelegt werden.
Eine Reduzierung der Kosten auf den Richtwert ist frühestens nach 6 Monaten (zum nächsten Monatsbeginn) zulässig, nachdem der Leistungsberechtigte nachweislich Kenntnis von den überhöhten Kosten erlangt hat. Es ist sicherzustellen, dass die tatsächlichen Kosten 6 volle Monate übernommen wurden.
Bei Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens ist darauf zu achten, dass auch die Bewilligungsbescheide nach dem 3. und 4. Kapitel auf den Zeitraum des Kostensenkungsverfahrens befristet erlassen werden. Sofern ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet wird, aber zuvor bereits Leistungen über einen längeren Zeitraum (z. B. 1 Jahr) bewilligt wurden, ist eine Absenkung erst nach Ablauf des Bewilligungszeitraumes möglich.

8.4 Weiteres Vorgehen, wenn der Leistungsberechtigte ausreichende (eigene) Maßnahmen nachweist – Beauftragung eines Maklers

Ab dem 01.06.2015 können Maklerprovisionen nach dem neuen Wohnraumvermittlungsgesetz (WoVermRG) für den Leistungsberechtigten/Mieter nur noch übernommen werden, wenn

- dieser den Wohnungsmakler in Textform (z. B. Schreiben, Fax, E-Mail) beauftragt und
- der Makler ausschließlich auf Veranlassung durch den Leistungsberechtigten/Mieter die Wohnung im Auftrag des Vermieter angeboten hat.

Existieren zwei Vermittlungsverträge – einer mit dem Vermieter und einer mit dem Leistungsberechtigten/Mieter – so ist der Vermieter zur Zahlung der Provision verpflichtet. Eine Kostenteilung zwischen Leistungsberechtigten/Mieter und Vermieter ist unzulässig.
Die ausschließliche Veranlassung durch den Leistungsberechtigten/Mieter muss durch den Wohnungsmakler bestätigt werden.
Bei Personen, die trotz ausreichender Eigenbemühungen nach Ablauf der ersten drei Monate keine angemessene Unterkunft gefunden haben, ist mit Fbl. SA 34.5 eine Zusicherung für die Übernahme einer in gesetzlich zulässiger Weise geforderten Maklerprovision auszustellen. Die Gültigkeit dieser Zusicherung ist auf 3 Monate zu begrenzen. Die Beauftragung eines Maklers sowie die von ihm unterbreiteten Wohnungsangebote sind vom Leistungsberechtigten nachzuweisen. Nach spätestens 6 Monaten sind die überhöhten Kosten der Unterkunft auf den Richtwert abzusenken.

Eine Kostenzusicherung für Maklerprovisionen (Fbl. SA 34.5) kann im Einzelfall auch früher erteilt werden. Vor allem wenn absehbar ist, dass der Leistungsberechtigte nicht in der Lage ist, selbst eine angemessene Unterkunft zu finden oder wenn die tatsächlichen Kosten der Unterkunft um mehr als 50% über dem Richtwert liegen.
Hinweis: Die Höhe der zu genehmigenden Kaution und Provision richtet sich nach der Nettokaltmiete. Bei der Kaution dürfen 3 Monats-Nettokaltmieten (ggf. zzgl. der Kosten für einen Stellplatz/Garage, sofern diese im MV aufgeführt sind, sowie einer Möblierungspauschale) nicht überschritten werden. Die Provision darf max. 2 Monats-Nettokaltmieten (ggf. zzgl. der Kosten für einen Stellplatz/Garage, sofern diese im MV aufgeführt sind, und einer Möblierungs-, Betriebs- und Heizkostenpauschale) zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer von 19% betragen.

8.5 Weiteres Vorgehen, wenn der Leistungsberechtigte vorträgt, es sei ihm nicht möglich bzw. zumutbar, die Unterkunftskosten zu senken

Falls er berechtigte Gründe (siehe Nr. 7 ff.) vorträgt, die bisher nicht bekannt waren, ist eine neue Entscheidung über die Kosten der Unterkunft zu treffen. Soweit eine abweichende Festsetzung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Einzelfall erforderlich wird, ist diese entsprechend zu dokumentieren (vgl. Nr. 7.2 bzw. 8.1). Die tatsächlichen Kosten sind ungekürzt zu übernehmen. Das Kostensenkungsverfahren ist zu beenden bzw. auszusetzen.
Falls er Gründe vorträgt, die nicht anerkannt werden können, ist er nochmals unter Fristsetzung (seit Beginn des ersten Kostensenkungsverfahrens muss er volle sechs Monate Zeit haben) und mit Hinweis auf die Folgen schriftlich aufzufordern, seine Unterkunftskosten zu senken und seine Bemühungen monatlich vorzulegen. Auf die vorgetragenen Gründe des Leistungsberechtigten ist einzugehen.

8.6 Weiteres Vorgehen, wenn der Leistungsberechtigte nur unzureichend mitwirkt oder ganz untätig ist, bzw. die Wohnungsvermittlung durch das Amt für Wohnen und Migration scheitert

In diesen Fällen sind die Kosten der Unterkunft nach Ablauf der gesetzten Frist durch Bescheid auf die angemessene Höhe abzusenken. Die Entscheidung muss begründet werden. Eine Maklerzusicherung (wie unter Nr. 8.4) ist hier **nicht** auszustellen!
Es ist zu überwachen bzw. in geeigneten Fällen durch Überweisungen direkt an den Vermieter sicherzustellen, dass Mietzahlungen zumindest in der vom Sozialbürgerhaus berücksichtigten Höhe geleistet werden.
Der Fall ist auf Termin zu legen. Stellt sich heraus, dass über längere Zeit die volle Miete bezahlt wird, ist zu prüfen, aus welchen Mitteln die Bezahlung erfolgte, da dann davon auszugehen ist, dass Geldmittel/Einkommen zur Verfügung stehen, die dem Sozialbürgerhaus nicht bekannt sind. Hier ist ggf. die Fachberatung von S-I-WH 2 einzubeziehen.

9 Übergangsregelungen bei bestehenden Mietverhältnissen in laufenden Fällen

9.1 Die bisherige Miete war nicht angemessen, es wurde bereits ein Verfahren zur Senkung der Kosten der Unterkunft eingeleitet. Eine Absenkung der Kosten der Unterkunft ist noch nicht erfolgt.

Hier sind folgende Fallgruppen zu unterscheiden:

9.1.1 Durch die neue Mietobergrenze sind die Kosten der Unterkunft angemessen bzw. liegen nur noch geringfügig (vgl. Nr. 7.2) über der Mietobergrenze.

Der Leistungsberechtigte wird mit Fbl. SA 034.7 davon unterrichtet, dass durch die Anpassung der Mietobergrenzen die Kosten der Unterkunft angemessen sind bzw. dass die Mietobergrenze weniger als 10% überschritten wird und deshalb keine Maßnahmen zur Senkung der Kosten der Unterkunft mehr getroffen werden müssen.
Soweit die bisherige Wohnung in diesen Fällen bereits gekündigt oder eine neue Wohnung zu den bisherigen Mietobergrenzen angemietet wurde, muss der Neuanmietung zugestimmt werden. Auch wenn der Umzug zur Senkung der Kosten der Unterkunft eigentlich nicht mehr erforderlich wäre, müssen die Kosten übernommen werden. Ein Auswahlvorschlag oder ein vorläufiger Mietvertrag reicht hier nicht aus. Es müssen Tatsachen geschaffen worden sein, die sich nicht ohne Weiteres rückgängig machen lassen (z. B. unterschriebener Mietvertrag, Kündigung der alten Wohnung).

9.1.2 Die Kosten der Unterkunft sind auch nach den neuen Mietobergrenzen unangemessen. Es wurde jedoch ein abweichender Betrag als angemessen mitgeteilt. Eine Senkung der Kosten der Unterkunft hat noch nicht stattgefunden.

Es ist hier ein neues Anschreiben (Fbl. SA 034.6) mit den neuen (Brutto)Grenzwerten zu erlassen. Das bereits eingeleitete Kostensenkungsverfahren wird weitergeführt, d. h. die darin gewährte Frist für die Kostensenkung läuft ganz normal weiter.

9.2 Die Kosten der Unterkunft wurden bereits auf die bisherigen Mietobergrenzwerte abgesenkt

In Fällen, in denen die tatsächliche Bruttokaltmiete die neue Mietobergrenze nicht mehr als 10% überschreitet, sind die tatsächlichen Kosten der Unterkunft ab Januar 2026 wieder zu übernehmen. Sofern die tatsächliche Bruttokaltmiete die neue Mietobergrenze um mehr als 10% überschreitet, muss ab 01.01.2026 eine Anhebung auf die neue Mietobergrenze erfolgen.

9.3 Fälle, in denen bereits ein Widerspruchs- oder Gerichtsverfahren wegen der Höhe der bisher berücksichtigten Kosten der Unterkunft anhängig ist oder diesbezüglich ein Antrag nach § 44 SGB X gestellt wird

Hier müssen in Abstimmung mit S-I-WH 2 und S-I-LR 1 einzelfallbezogene Lösungen bzw. Entscheidungen über das weitere Vorgehen ab dem 01.01.2026 getroffen werden. Die Fälle sollten daher möglichst bald mit der entsprechenden Fachberatung abgesprochen werden.

10 Umgang mit Mischfällen

In Mischfällen mit dem SGB II ist das Jobcenter München in das Verfahren einzubeziehen. Es ist hier eine gemeinsame Entscheidung zu treffen. Auf keinen Fall dürfen die Unterkunftskosten zu unterschiedlichen Zeitpunkten oder nur für Leistungsberechtigte nach einem der beiden Bücher abgesenkt werden!

11 Fall wechselt vom SGB II ins SGB XII

Wurde bereits ein Kostensenkungsverfahren abgeschlossen und wurden vom Jobcenter nur noch die angemessenen Kosten der Unterkunft als Bedarf anerkannt, bleibt es bei der Übernahme dieser Kosten. Dies gilt nicht, wenn einer der unter Punkt 7.2 aufgeführten Gründe vorliegt.
Sofern das Kostensenkungsverfahren bei einem Wechsel der Zuständigkeit noch nicht abgeschlossen ist, ist das Verfahren im SGB XII fortzuführen (beachte insbesondere Regelungen unter Nr. 8.4). Der Erstbescheid ist hier dann entsprechend dem noch offenen Zeitraum des Kostensenkungsverfahrens zu befristen. Dies gilt nicht, wenn einer der unter Punkt 7.2 aufgeführten Gründe vorliegt.

12 Lissa-Eingabe

In Lissa sind die Nettokaltmiete und die kalten Betriebskosten - wie bisher - getrennt zu erfassen. Bei einer Senkung der Kosten der Unterkunft auf die Mietobergrenze ist die Nettokaltmiete zu reduzieren, so dass diese zusammen mit den tatsächlichen kalten Betriebskosten dem Wert der Mietobergrenze entspricht.
Das in Lissa im Bereich der Wohnungsstatistik hinterlegte Feld zur tatsächlichen Nettokaltmiete und den tatsächlichen Betriebskosten ist dann auszufüllen, wenn eine Mietsenkung vorgenommen und eingegeben wird.

13 angemessene Bruttokaltmieten seit 01.03.2014

Personen	Wohnungsgröße bis m²	**Richtwerte "Mietobergrenzen" (Bruttokaltmiete)**				
		01.03.2014 - 30.09.2014	01.10.2014 - 30.09.2016	01.10.2016 - 30.09.2017	01.10.2017 - 30.09.2018	01.10.2018 - 30.09.2019
1	50	590,00 €	610,00 €	642,00 €	657,00 €	660,00 €
2	65	724,00 €	732,00 €	732,00 €	744,00 €	869,00 €
3	75	849,00 €	849,00 €	850,00 €	870,00 €	1.040,00 €
4	90	972,00 €	1.050,00 €	1.067,00 €	1.093,00 €	1.172,00 €
5	105	1.277,00 €	1.277,00 €	1.277,00 €	1.277,00 €	1.426,00 €
6	120	1.349,00 €	1.524,00 €	1.527,00 €	1.563,00 €	1.713,00 €

Personen	Wohnungsgröße bis m²	Richtwerte "Mietobergrenze" (Bruttokaltmiete)				
		01.01.2021 - 31.12.2021	**01.01.2022 - 31.12.2022**	**01.01.2023 - 31.12.2023**	**01.01.2024 - 31.12.2024**	**01.0 - 31.**
1	50	681,00 €	688,00 €	781,00 €	849,00 €	89
2	65	897,00 €	906,00 €	1.005,00 €	1.092,00 €	1.09
3	75	1.073,00 €	1.084,00 €	1.184,00 €	1.286,00 €	1.28
4	90	1.209,00 €	1.222,00 €	1.444,00 €	1.569,00 €	1.5
5	105	1.471,00 €	1.486,00 €	1.784,00 €	1.939,00 €	1.93
6	120	1.767,00 €	1.785,00 €	2.014,00 €	2.188,00 €	2.18

2 § 35 SGB XII - Mieterhöhung der Münchner Wohnen GmbH, WSB, HEIMAG

AHB Sozialhilfe	
Titel	*Mieterhöhung der Münchner Wohnen GmbH, WSB, HEIMAG*
Norm	Sozialgesetzbuch XII
Regelung	§ 35 SGB XII
Gliederung	35-1-2
Stand	01.10.2025

Inhaltsverzeichnis

1 Mieterhöhungen der Münchner Wohnen GmbH .....
1.1 Allgemeines 51
1.2 Konzept Soziale Mietobergrenzen (KSM) 27
1.3 Verfahren bei Mieterhöhungen der Münchner Wohnen GmbH und des Kommunalreferates .....
1.4 Verfahren, wenn der Mieterhöhung bereits zugestimmt wurde .....
2 Änderung des Mietvertrages wg. Schönheitsreparaturenklausel bei Sozialwohnungen .....

1 Mieterhöhungen der Münchner Wohnen GmbH

1.1 Allgemeines

Das Konzept Soziale Mietobergrenzen (KSM) basiert auf dem Beschluss der Vollversammlung vom 26.07.2006 und gilt für alle Wohnungen der Münchner Wohnen GmbH, die dem Belegungsbindungsvertrag unterliegen sowie für die Wohnungen des Kommunalreferates.
Das KSM hat die Aufgabe, den nicht mehr gebundenen Wohnungsbestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaft und des Kommunalreferats Haushalten mit geringem und mittleren Einkommen zu günstigen Mieten zur Verfügung zu stellen. Gleichzeitig sollen die städtische Gesellschaft und das Kommunalreferat aber auch Einnahmen erzielen, die eine rentable Bewirtschaftung des Immobilienbestandes ermöglichen.
Mit Beschluss der Vollversammlung vom 17.05.2017 wurde das KSM zum 01.08.2017 neu konzipiert.

1.2 Konzept Soziale Mietobergrenzen (KSM)

Im KSM gilt als Eingangsmiete die ortsübliche Vergleichsmiete. Für Haushalte mit geringem bis mittleren Einkommen wird ein Abschlag von 20% auf die Nettokaltmiete gewährt. Der prozentuale Abschlag kann bei Einfachwohnungen (Wohnungen z. B. ohne Bad, nur mit Ofenheizung) noch weiter, bis zu einer Mindestmiete von 4 Euro pro m² als Basismiete, reduziert werden.
Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt durch die Wohnungsbaugesellschaft bzw. das Kommunalreferat.

1.3 Verfahren bei Mieterhöhungen der Münchner Wohnen GmbH und des Kommunalreferates

Das Mieterhöhungsverlangen wird den Mietern von den Vermietern schriftlich mitgeteilt. In dem Schreiben wird darauf hingewiesen, dass auf die Mieterhöhung verzichtet bzw. diese auf die KSM-Grenze reduziert wird, sofern das Einkommen nicht über der Grenze der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 Stufe II (WFB 2012 Stufe II) liegt.
Der Antrag auf Aussetzung bzw. Reduzierung der Mieterhöhung mit entsprechenden Einkommensnachweisen ist von den Mietern innerhalb der Frist zur Zustimmung zur Mietanpassung beim Vermieter zu stellen. Ob die Einkommensgrenzen eingehalten werden, wird durch den Vermieter geprüft.
Sofern die Einkommensgrenzen nicht überschritten werden, wird die Mieterhöhung auf die KSM-Grenze reduziert bzw. ganz ausgesetzt.
Der Mindestabstand zwischen zwei Mieterhöhungsverlangen muss mindestens zwei Jahre betragen. Ein längerer Abstand liegt im Ermessen des Vermieters.
Hinweis:
Mieterhöhungen sind zulässig, solange die KSM-Grenze (ortsübliche Vergleichsmiete abzgl. 20%) nicht überschritten wird.

1.4 Verfahren, wenn der Mieterhöhung bereits zugestimmt wurde

In Fällen, in denen SGB XII-Leistungsberechtigte von der Aussetzung der Mieterhöhung keinen Gebrauch machen und der Mieterhöhung zustimmen, kann noch nachträglich ein Antrag auf Aussetzung der Mieterhöhung gestellt werden. Die Antragstellung muss jedoch **innerhalb von sechs Monaten** nach Wirksamwerden der Mieterhöhung durch den Mieter oder das Sozialbürgerhaus beim Vermieter erfolgen.
Die Mieterhöhung wird dann zum Ersten des nächsten Monats (nicht rückwirkend) zurückgenommen. Sollte der Antrag erst nach den sechs Monaten gestellt werden, ist eine Rücknahme der Mieterhöhung nicht mehr möglich.
Sobald dem Sozialbürgerhaus bekannt wird, dass einer Mieterhöhung ohne Überprüfung der Einkommensgrenze zugestimmt wurde, ist daher umgehend zu prüfen, ob der Vermieter bereits Kenntnis vom Leistungsbezug nach dem SGB XII der betroffenen Mieter hat. In Fällen, in denen der Leistungsbezug bekannt ist, kann das Sozialbürgerhaus den Antrag auf Aussetzung der Mieterhöhung bei der Münchner Wohnen GmbH oder dem Kommunalreferat stellen. Eine Bestätigung über den Leistungsbezug ist dem Vermieter mit zu übersenden. Die Vorlage des Sozialhilfebescheides ist aus datenschutzrechtlichen Gründen nur mit einer schriftlichen Einwilligung der leistungsberechtigten Person möglich. Ab dem Monat der Anpassung der Miete bzw. Aussetzung der Mieterhöhung durch den Vermieter ist die Bedarfsberechnung anzupassen.
Soweit der Vermieter bisher keine Kenntnis vom Leistungsbezug hat, ist der Mieter aufzufordern umgehend unter Vorlage von Einkommensnachweisen, wie dem Sozialhilfebescheid, selbst einen Antrag auf Aussetzung der Mieterhöhung bei der Münchner Wohnen GmbH oder dem Kommunalreferat zu stellen. Ein Nachweis über diesen Antrag und die Aussetzung bzw. Reduzierung der Mieterhöhung für die Zukunft ist dem Sozialbürgerhaus vorzulegen, damit die Bedarfsberechnung entsprechend angepasst werden kann.
Hinweis:
Bei Vorliegen einer schriftlichen Einwilligungserklärung kann das Sozialbürgerhaus sich direkt an den Vermieter wenden.
Mieterhöhungen aus anderen Gründen (z. B. Wegfall von Aufwendungszuschüssen etc.) sind hiervon nicht betroffen.
Sollten im Einzelfall Probleme, wie z. B. Zweifel an der Berechnungsgrundlage der Einkommensgrenze, auftreten oder bestehen, ist die Fachberatung von S-I-WH 2 einzuschalten.

2 Änderung des Mietvertrages wg. Schönheitsreparaturenklausel bei Sozialwohnungen

Aufgrund einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist es bei öffentlich geförderten, preisgebundenen Wohnungen für den Vermieter möglich, eine bisher unwirksame Vereinbarung im Mietvertrag zur Übernahme von Schönheitsreparaturen dadurch aufzufangen, dass ein Kostenanteil von 8,50 Euro pro qm und Jahr (regelmäßige Steigerungen des Betrages sind nach der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz § 28 Abs. 4 und Abs. 5 a vorgesehen und zulässig) im Rahmen einer Mieterhöhung verlangt wird. Die Münchner Wohnen GmbH, die WSB und die HEIMAG haben für die betroffenen Sozialwohnungen von dieser Möglichkeit in der Vergangenheit Gebrauch gemacht.
Die Mieter konnten wählen, ob sie alternativ zur Mieterhöhung einer Änderung des Mietvertrages zustimmen und eine wirksame Vereinbarung zur Übernahme der Reparaturverpflichtung abschließen.

Beide Alternativen waren bzw. sind rechtmäßig.
Die Änderung seitens des Vermieters war bzw. ist nur bei noch tatsächlich preisgebundenen und geförderten Wohnungen mit einer Kostenmiete möglich. Soweit die Preisbindung bzw. Förderung bereits weggefallen ist (die Wohnungen nun freifinanziert sind) kann die unwirksame Mietvertragsklausel bezüglich der Schönheitsreparaturen nicht geändert werden. In diesen Fällen bzw. bei Unsicherheiten ist die Fachberatung von S-I-WH 2 einzuschalten.

3 § 35 SGB XII - Wohnnebenkosten bei Mietwohnungen und bei selbst genutzten Eigenheimen

AHB Sozialhilfe	
Titel	*Wohnnebenkosten bei Mietwohnungen und bei selbst genutzten Eigenheimen*
Norm	Sozialgesetzbuch XII
Regelung	§ 35 SGB XII
Gliederung	35-1-4
Stand	01.01.2026

Inhaltsverzeichnis

1 Kosten der Unterkunft für Mietverhältnisse, Begriffsbestimmungen, Defini-tionen .....
1.1 Die Kaltmiete 32
1.2 Betriebskosten 32
1.2.1 Kabelgebühren .....
1.2.1.1 Kabelgebühren sind in den Betriebskosten enthalten .....
1.2.1.2 Kabelgebühren werden gesondert im Mietvertrag aufgeführt .....
1.3 Heizkosten/Warmwasserkosten 33
2 Wohnnebenkosten bei privaten Mietverträgen .....
2.1 (kalte) Betriebskosten als Pauschale 34
2.2 Betriebskosten als Vorauszahlung 35
3 Betriebskostenabrechnungen 35
3.1 Guthaben 35
3.1.1 Berücksichtigung als Einkommen .....
3.1.2 Verfahren bei hohem Guthaben und fehlender Anpassung der Vorauszahlungen durch den Vermieter 36
3.2 Nachzahlungen bei lfd. Fällen .....
3.3 Nachzahlungen bei abgesenkten Mieten 37
3.4 Nachzahlungen bei nicht lfd. Fällen .....
3.4.1 Zahlungstermin der Betriebskostennachzahlung für die aktuelle Wohnung ist noch nicht abgelaufen .....
3.4.2 Zahlungstermin der Betriebskostennachzahlung für die aktuelle Wohnung ist bereits abgelaufen .....
3.4.3 Betriebskostennachzahlungen für eine vorherige Wohnung .....

4 Kosten des selbst genutzten Eigenheims 38
4.1 Zins und Tilgung 38
4.2 Betriebskosten/Hausgeld/laufende Kosten 38
4.2.1 Eigentumswohnungen 38
4.2.2 Häuser .....
4.3 Heizkosten bei selbst genutzten Eigenheimen 39
5 Betriebskostenverordnung 39
6 Heizkostenverordnung 39

1 Kosten der Unterkunft für Mietverhältnisse, Begriffsbestimmungen, Defini-tionen

1.1 Die Kaltmiete

Mit der Kaltmiete ist der reine Mietzins für die Überlassung des Wohnraumes an den Mieter abgegolten.

1.2 Betriebskosten

Der Begriff Betriebskosten umfasst sowohl die (kalten) Betriebskosten einer Wohnung als auch die Heiz- und Warmwasserkosten. Nach der Definition des § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB bzw. § 1 Abs. 1 Satz 1 BetrKV (=Betriebskostenverordnung) sind Betriebskosten solche Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück bzw. der Wohnung oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, des Grundstücks und der Einrichtungen laufend entstehen. Dabei fallen mit dem Betrieb einer Wohnanlage Aufwendungen an, die entweder durch öffentlich-rechtliche Vorschriften entstehen oder dem Mieter den Gebrauch der Mietsache erst ermöglichen. Es muss sich dabei immer um objektbezogene Kosten handeln. Betriebskosten sind dabei ausschließlich die Kosten, die vom Eigentümer bzw. Vermieter, an die Mieter weitergegeben werden dürfen (= umlagefähige Betriebskosten). Welche Kosten dabei als Betriebskosten zu berücksichtigen sind, ist abschließend in § 2 der BetrKV aufgeführt. Daraus ergibt sich, dass dort nicht genannte Kosten nicht berücksichtigt werden dürfen.
Nicht umlagefähige Kosten des Eigentümers sind dabei vor allem Abschreibungen, Verwaltungskosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten und das Mietausfallwagnis. Auch ohne ausdrückliche Nennung sind ebenfalls Kostenarten, wie z. B. Kapital- oder Finanzierungskosten nicht auf den Mieter umlagefähig. Dies gilt ausschließlich für private Mietverhältnisse.
Bei öffentlich gefördertem Wohnraum, also bei Sozialwohnungen (insbesondere der großen Vermietergesellschaften, also GEWOFAG Wohnen GmbH, GWG, WSB und MGS) ist die VO über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundenen Wohnungen anzuwenden, nach der hier gem. § 20 und 25 a bis zu 2 % des Umlageausfallwagnisses erhoben bzw. verlangt werden dürfen. Deshalb sind in diesen Fällen Abrechnungen inkl. eines Umlageausfallwagnisses von max. 2 % anzuerkennen.
Werden Kaltmiete und kalte Betriebskosten zusammengefasst spricht man von einer Bruttokaltmiete. Sofern auch die Heiz- und Warmwasserkosten beinhaltet sind, handelt es sich um die Bruttowarmmiete.

1.2.1 Kabelgebühren

Mit dem Wegfall des Nebenkostenprivilegs ab 01.07.2024 dürfen Vermieter Kabelgebühren nicht mehr auf die Mieter umlegen und Mieter sind nicht mehr an die mietvertraglich bereit gestellten Kabeldienste gebunden.

1.2.1.1 Kabelgebühren sind in den Betriebskosten enthalten

Werden Kabelgebühren gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung auf die Mieter umgelegt, ist von den Mietern nichts weiter zu veranlassen. Denn aufgrund der Betriebskostenverordnung ist es ab Juli 2024 gesetzlich nicht mehr möglich, diese Kosten auf die Mieter umzulegen. Der bestehende Mietvertrag bleibt davon unberührt und unverändert gültig.
Im Rahmen der KdU werden Kabelgebühren ab dem 01.07.2024 somit nicht mehr als Bedarf anerkannt.
Daher ist insbesondere bei der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2024 darauf zu achten, dass Kabelgebühren höchstens bis 30.06.2024 abgerechnet werden. Darüber hinaus geltend gemachte Kabelgebühren sind nicht mehr anzuerkennen und die Mieter entsprechend zu informieren.

1.2.1.2 Kabelgebühren werden gesondert im Mietvertrag aufgeführt

Die Kabelgebühren sind hier nicht Bestandteil der Betriebskosten, sondern werden mit einem gesonderten Posten im Mietvertrag ausgewiesen.
Möchten Mieter die Bereitstellung der Kabeldienste nicht weiter nutzen, ist es notwendig, dass sie dies gemäß § 71 Abs. 2 Satz 3 i. V. m. § 56 Abs. 3 Telekommunikationsgesetz (TKG) dem Vermieter gegenüber erklären.
Eine Anpassung des Mietvertrags ist nicht erforderlich, weil die Kündigung nach § 71 Abs. 2 Satz 3 TKG die Regelung über die Bereitstellung der Kabeldienste außer Kraft setzt.
Ab dem 01.07.2024 sind Kabelgebühren im Rahmen der KdU nicht mehr anzuerkennen, da sie nicht mehr zwingend mit dem Mietvertrag verknüpft sind.
Bei Bestandsfällen sind spätestens bei der Weiterbewilligung der Leistungen die Mieter schriftlich auf die Gesetzesänderung und ihr Recht auf Kündigung hinzuweisen (=Kostensenkungsverfahren). Zudem sind die Kabelgebühren nach der gesetzlichen Kündigungsfrist (§ 56 Abs. 3 TKG) von einem Monat aus der Berechnung zu nehmen.
Sollten die Mieter bereits die Kabeldienste bei ihrem Vermieter gekündigt und dies dem SBH nicht mitgeteilt haben, sind die zu viel gezahlten Kabelgebühren zurückzufordern.

1.3 Heizkosten/Warmwasserkosten

Dies sind die Kosten für den Betrieb einer zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage, sowie der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser, die der Gebäudeeigentümer zu entrichten hat und die in voller Höhe auf die Nutzer der mit Wärme oder Warmwasser versorgten Räume umgelegt werden können.
Die Kosten (Erstellungskosten und Versendungskosten) für die monatliche unterjährige Verbrauchsinformation (UVI) bei fernablesbaren Ausstattungen sind bei den Heizkosten (Jahresabrechnung) zu übernehmen.
Bei älteren Wohnungen (mit Einzelofenheizung) kann es allerdings vorkommen, dass der Mieter sein Heizmaterial (Öl, Kohle, Holz) selbst besorgen muss. Diese Kosten fallen dann i. d. R. einmal im Jahr an.
Bei Heizungen, die durch ein Energieversorgungsunternehmen versorgt werden (Gas, Nachtstrom), fallen die für die Heizenergie geforderten Vorauszahlungen als Kosten an.

2 Wohnnebenkosten bei privaten Mietverträgen

Nach § 556 BGB können Mieter und Vermieter vertraglich vereinbaren, dass der Mieter die umlagefähigen Betriebskosten der gemieteten Wohnung trägt. Dabei kann entweder die Zahlung der (kalten) Betriebskosten als Pauschale oder als Vorauszahlung vereinbart werden (vgl. § 556 Abs. 2 BGB). Sonderregelung für öffentlich geförderten Wohnraum siehe Nr. 1.2.

2.1 (kalte) Betriebskosten als Pauschale

Bei der Pauschale handelt es sich um einen Festbetrag, durch den die erfassten Kosten abgegolten werden sollen. Eine Abrechnung findet nicht statt. Die Pauschale ist ggf. im Rahmen einer Maklerprovision zu berücksichtigen und erhöht entsprechend den Provisionsanspruch. Keine Regelung enthält das Gesetz darüber, in welcher Höhe eine Pauschale vereinbart werden darf.
Die Pauschale soll nicht einerseits zu einer verdeckten höheren Miete führen, andererseits soll sie aber auch die voraussichtlichen Kosten des Eigentümers decken. Daher wird man die Vereinbarung von Betriebskostenpauschalen nur in angemessener Höhe als zulässig ansehen können. Es sind in Ermangelung anderer Anhaltspunkte dieselben Grundsätze anzuwenden wie bei der Beurteilung der Angemessenheit von Vorauszahlungen (vgl. Gliederungsnummer „35-1-1 Nr. 5.1“, ca. 1,70 € pro m²). Allerdings darf der Vermieter einen kleinen finanziellen “Puffer” für evtl. tatsächlich höhere Kosten zu seinen Gunsten einrechnen.
Es ist bei vereinbarten Pauschalen nie eine Abrechnung über die tatsächlichen Kosten möglich! Im Zweifel soll der Mieter ggf. eine Aufstellung des Vermieters über die Zusammensetzung der Pauschale anfordern. Nach § 560 BGB kann auch eine Pauschale für die Zukunft durch eine schriftliche Erklärung des Vermieters erhöht werden, wenn eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag getroffen wurde. Allerdings ist in der Erklärung der Grund für die Erhöhung durch den Vermieter entsprechend zu erläutern.
Sind die tatsächlichen Betriebskosten gesunken, ist der Mieter darüber unverzüglich zu informieren und die Pauschale ist abzusenken.
Eine Abänderung einer vereinbarten pauschalen Betriebskostenzahlung in eine Vorauszahlung die jährlich abgerechnet wird, ist nur durch eine Änderung des Mietvertrages möglich, welcher der Mieter zustimmen muss. Eine Verpflichtung des Mieters einer evtl. für ihn ungünstigeren Regelung zuzustimmen, besteht dabei grundsätzlich nicht.
Eine Vereinbarung der Heiz-/Warmwasserkostenvorauszahlungen als Pauschale ist grundsätzlich durch § 2 der Heizkostenverordnung (= Verordnung über Heizkostenabrechnung, siehe Nr. 6) ausgeschlossen. Nur bei Gebäuden mit 2 Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt und ggf. für Untermietverhältnisse in der gleichen Wohnung können auch hier pauschale Vorauszahlungen vereinbart werden.
Heizkosten sind daher auch bei einer vereinbarten Betriebskostenpauschale grundsätzlich gesondert jährlich abzurechnen.

2.2 Betriebskosten als Vorauszahlung

Wurde vertraglich eine Vorauszahlung der Betriebskosten vereinbart, dann sind die tatsächlich anfallenden Kosten jährlich abzurechnen. Die monatliche Vorauszahlung bestimmt sich hier ebenfalls nach den tatsächlich entstandenen Kosten des Vorjahres. Sowohl Vermieter als auch Mieter sind aufgrund der Abrechnung berechtigt, eine Anpassung an die tatsächlichen Werte für die Zukunft vorzunehmen. D. h. auch der Mieter kann danach eine Senkung der Nebenkostenvorauszahlung für die Zukunft schriftlich erklären, wenn die verlangte Vorauszahlung wesentlich höher ist, als die tatsächlich angefallenen Kosten (§ 556 Abs. 4 BGB).
Der Vermieter ist bei einer vereinbarten Vorauszahlung zu einer ordnungs- und fristgerechten Abrechnung verpflichtet (§ 556 Abs. 3 BGB).
Formal ordnungsgemäß ist eine Abrechnung, die eine Zusammenstellung der Gesamtkosten enthält sowie die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und den Abzug seiner Vorauszahlungen; sie muss ferner gedanklich und rechnerisch für den Mieter nachvollziehbar sein.
Fristgerecht ist die Abrechnung, wenn sie dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitgeteilt wird. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Dies müsste aber belegt werden.
Zuständig ist immer der jeweilige Leistungsträger, der zum Zeitpunkt der Abrechnung nach dem SGB XII Leistungen gewährt. Wer im Abrechnungszeitraum Leistungen erbracht hat, bzw. ob in diesem Zeitraum noch gar keine Leistungen benötigt wurden, ist unerheblich.

3 Betriebskostenabrechnungen

Die Regelungen beziehen sich grundsätzlich sowohl auf die Abrechnung der kalten, als auch auf die der warmen Betriebskosten (Heiz- und Warmwasserkosten).
Es sind stets die Betriebskosten laut Jahresabrechnung den tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen bzw. Abschlagszahlungen gegenüber zu stellen.
Für die Entscheidungen über Nachzahlungen oder Berücksichtigung von Guthaben sind Änderungsbescheide nach den Vorschriften der §§ 45 und 48 SGB X für die Monate zu erlassen, in denen die Nachzahlungen fällig oder Guthaben als Einkommen zu berücksichtigen sind. Wurden Guthaben zu spät bekannt gegeben, ist die zu viel gewährte Hilfe zum Lebensunterhalt /Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung ggf. zurückzufordern.
Besonderheiten bei Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen, wie z. B. die Ermittlung der tatsächlichen Kosten bei Einzelheizungen, Verrechnung Guthaben mit Nachforderungen, sind den Hinweisen zu Heizung und Warmwasser zu entnehmen und entsprechend zu beachten.

3.1 Guthaben

3.1.1 Berücksichtigung als Einkommen

Betriebskostenguthaben, die an den Leistungsempfänger ausgezahlt werden, sind als Einkommen zu berücksichtigen (vgl. Gliederungsnummer „82-1 Nr. 2.3“). Dies gilt auch für Betriebskostenguthaben, die nicht an den Leistungsempfänger ausgezahlt, sondern mit der laufenden Miete verrechnet werden.

Guthaben können nur dann als Einkommen berücksichtigt werden, wenn sie dem Leistungsberechtigten tatsächlich zur Verfügung stehen. Dies ist z. B. nicht der Fall, wenn der Vermieter das Guthaben mit Mietschulden verrechnet.
Rückzahlungen, die auf Vorauszahlungen beruhen, die Leistungsberechtigte aus dem Regelsatz erbracht haben, sind kein Einkommen (vgl. § 82 Abs. 2 SGB XII).
Beispiel:
Unterkunftskosten der leistungsberechtigten alleinstehenden Person:
Kaltmiete: 867,00 €
kalte BK: 120,00 €
HK/WW: 110,00 €
Vom Sozialbürgerhaus wurde während des gesamten Abrechnungszeitraumes (Jahr 2025) der Betriebskosten nur die für diesen Zeitraum angemessene Bruttokaltmiete von 890,00 € anerkannt.
Gemäß der aktuellen BK-Abrechnung ergibt sich bei den kalten Betriebskosten ein Guthaben von 250,00 € und bei den Heiz- und Warmwasserkosten von 200,00 €.
Das Guthaben bei den Heiz- und Warmwasserkosten von 200,00 € ist als Einkommen zu berücksichtigen.
Eine Anrechnung des Guthabens, das auf die kalten Betriebskosten zurückzuführen ist, scheidet jedoch aus. Die tatsächliche Bruttokaltmiete beträgt vorliegend 987,00 €, so dass monatlich 97,00 € durch das Sozialbürgerhaus nicht anerkannt wurden. Auf einen Abrechnungszeitraum von 12 Monaten bezogen, hat die leistungsberechtigte Person damit 1.164,00 € aus ihrem Regelsatz (oder ggf. auch aus vorhandenen, nicht anrechenbarem Einkommen oder geschütztem Vermögen) selbst erbracht. Soweit das Guthaben geringer ausfällt, ist dieses anrechnungsfrei.
Sofern im Abrechnungszeitraum teilweise noch die gesamte Bruttokaltmiete übernommen wurde, ist das Guthaben für diesen Zeitraum anteilig anzurechnen.
Bsp.: Bruttokaltmiete wurde vom SBH 9 Monate lang in voller Höhe übernommen, d. h. vom Guthaben steht dem SBH ¾ und der leistungsberechtigten Person ¼ zu.

3.1.2 Verfahren bei hohem Guthaben und fehlender Anpassung der Vorauszahlungen durch den Vermieter

Ergibt sich aus einer Betriebskostenabrechnung ein Guthaben von ca. 800,00 € oder mehr und passt der Vermieter die Vorauszahlungen nicht auf eine angemessene Höhe an, kann der Mieter (leistungsberechtigte Person) gemäß § 560 Abs. 4 BGB die Vorauszahlungen auch selbst schriftlich anpassen. Für diese Anpassung steht ein Musterschreiben (in Lissa unter Aktivitäten mit der Nummer 0042) zur Verfügung.
Die leistungsberechtigte Person ist daher unter Setzung einer Frist von vier Wochen mit Fbl. SA 034.14 - Aufforderung Anpassung Betriebskostenvorauszahlung (in Lissa unter Aktivitäten - Amt für Soziale Sicherung Aktenführung - Allgemeines mit der Nummer 0042) aufzufordern, den Vermieter mit Hilfe des Musterschreibens, das der Aufforderung beigefügt werden muss, über die angepassten Vorauszahlungen zu informieren.
Nach Ablauf der Vier-Wochen-Frist und dem im Musterschreiben genannten Datum sind - unabhängig davon, ob die leistungsberechtigte Person unserer Aufforderung nachkommt oder nicht - nur noch die darin aufgeführten und als angemessen angesehenen Kosten als Vorauszahlungen zu übernehmen.
Lehnt der Vermieter die Anpassung ab und/oder leitet rechtliche Schritte gegen den Mieter ein, ist die Fachberatung von S-I-WH 2 hinzuzuziehen.

3.2 Nachzahlungen bei lfd. Fällen

Anzuerkennende Nachzahlungen für Betriebskosten, die die aktuelle Wohnung betreffen, sind im Monat der Fälligkeit den laufenden Kosten der Unterkunft und Heizung hinzuzurechnen. Sie erhöhen für einen Monat den Bedarf nach § 35 Abs. 1 SGB XII.
Betriebskostennachzahlungen, die für Wohnungen anfallen, die nicht mehr von den Leistungsberechtigten bewohnt werden, können nur übernommen werden, wenn die **frühere Wohnung** während des **Leistungsbezugs** aufgrund einer **Kostensenkungsaufforderung des Leistungsträgers** aufgegeben wurde oder von diesem eine **Zusicherung** hinsichtlich des Umzugs vorlag. Der Leistungsberechtigte muss sowohl im Zeitpunkt des tatsächlichen Entstehens der Kosten (= Abrechnungszeitraum), als auch im Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachforderung im Leistungsbezug gestanden haben bzw. stehen. Weiterhin darf der Bedarf nicht bereits anderweitig gedeckt worden sein (Urteile des BSG vom 25.06.2015, Az.: B 14 AS 40/14 R und 30.03.2017, Az.: B 14 AS 13/16 R).
Für den Personenkreis, der von S-I-WH 3 betreut wird, ist die Regelung des Absatz 2 nicht anzuwenden.

3.3 Nachzahlungen bei abgesenkten Mieten

In Fällen, in denen nach einem Kostensenkungsverfahren im gesamten Abrechnungszeitraum nur noch die angemessene Bruttokaltmiete berücksichtigt wurde, werden Nachzahlungen für **kalte** Betriebskosten nicht übernommen. Dies gilt auch für Fälle, in denen nach einem Umzug die Aufwendungen für die neue Unterkunft unangemessen hoch sind und daher von vornherein nur die angemessene Bruttokaltmiete berücksichtigt wird. Eine Übernahme würde ansonsten zu einer nachträglichen unbegründeten Erhöhung der angemessenen Bruttokaltmiete führen.
Falls die Absenkung während des Abrechnungszeitraumes erfolgte, wird die Nachzahlung der kalten Betriebskosten anteilig übernommen.
Bsp. Die Bruttokaltmiete wurde vom SBH im zwölfmonatigen Abrechnungszeitraum 9 Monate lang in voller Höhe übernommen, d. h. von der Nachzahlung der **kalten** Betriebskosten sind vom SBH ¾ (= Anteil für 9 Monate) zu übernehmen. Die verbleibenden 25% sind abzulehnen.

3.4 Nachzahlungen bei nicht lfd. Fällen

3.4.1 Zahlungstermin der Betriebskostennachzahlung für die aktuelle Wohnung ist noch nicht abgelaufen

Wird in einem nicht laufenden Fall ein Antrag auf Übernahme einer noch offenen Nachzahlung aus einer Jahresabrechnung für die aktuelle Wohnung gestellt und ist der Zahlungstermin dafür noch nicht abgelaufen, so ist das normale Antragsverfahren nach dem SGB XII durchzuführen. Anschließend wird der Bedarf nach dem SGB XII für den Monat berechnet, in dem die Nachzahlung zu leisten ist. Die Nachzahlung gehört in diesem Monat zu den Kosten der Unterkunft und Heizung nach § 35 SGB XII. Errechnet sich ein Bedarf, so können für diesen Monat Leistungen nach dem SGB XII gewährt werden.
Bsp: Der Mieter erhält am 02.10. die Nebenkostenabrechnung mit dem Zahlungsziel 01.11. und stellt am 15.10. einen Antrag auf Übernahme dieser Kosten.

3.4.2 Zahlungstermin der Betriebskostennachzahlung für die aktuelle Wohnung ist bereits abgelaufen

Sofern der Antrag auf Übernahme einer noch offenen Nachzahlung aus einer Jahresabrechnung für die aktuelle Wohnung erst gestellt wird, wenn der Zahlungstermin bereits abgelaufen ist, handelt es sich um Schulden. Eine Übernahme dieser Kosten ist daher nur entsprechend den Regelungen im AHB zu § 36 SGB XII möglich.
Bsp: Der Mieter erhält am 02.10. die Nebenkostenabrechnung mit dem Zahlungsziel 01.11.2025 und stellt am 01.12 einen Antrag auf Übernahme dieser Kosten.

3.4.3 Betriebskostennachzahlungen für eine vorherige Wohnung

Nachzahlungen, die nicht die aktuelle Wohnung betreffen, sondern auf ein vorheriges Mietverhältnis beruhen, können in der Regel nicht übernommen werden, da die Voraussetzungen für eine Übernahme gemäß Punkt 3.2 Abs. 2 hier im Allgemeinen nicht vorliegen.
Bei Fragen zu den vorgenannten drei Konstellationen ist die Fachberatung von S-I-WH 2 einzuschalten.

4 Kosten des selbst genutzten Eigenheims

4.1 Zins und Tilgung

Für einen Eigentümer fallen grundsätzlich keine Mietkosten an. Er hat stattdessen die Kosten für den laufenden Unterhalt und ggf. für die Beibehaltung des Eigentums, in der Regel Zins- und Tilgungsleistungen, aufzubringen. Analog einer “Kaltmiete” sind hier Kosten für eine laufende Zinsbelastung zur Finanzierung der Immobilie zu berücksichtigen. Auch Erbpachtzinsen fallen unter diese zu berücksichtigenden Aufwendungen.
Bei den laufenden Kosten für das selbst genutzte Eigenheim sind bezüglich der angemessenen Kosten der Unterkunft grundsätzlich die gleichen Kriterien wie für Mietwohnungen anzuwenden. Dabei sind die laufenden Zinsbelastungen mit den Richtwerten für angemessene Kosten der Unterkunft zu vergleichen und nach Durchführung eines Kostensenkungsverfahrens entsprechend nur in der angemessenen Höhe zu übernehmen (vgl. Gliederungsnummer„35-1-1“).
Tilgungsleistungen dienen immer der Vermögensbildung und sind daher grundsätzlich nicht zu berücksichtigen. Ausnahmen sind nur entsprechend der Regelungen in Gliederungsnummer„35-1-1“ in Absprache mit der Fachberatung von S-I-WH 2 möglich.

4.2 Betriebskosten/Hausgeld/laufende Kosten

4.2.1 Eigentumswohnungen

Anders als bei einem Mietverhältnis muss ein Eigentümer alle zum laufenden Betrieb der Immobilie anfallenden Kosten alleine tragen.
Bei einer selbst genutzten Eigentumswohnung müssen damit auch die sog. nicht umlagefähigen Kosten in einer Hausgeldforderung als Nebenkosten berücksichtigt werden. Zwar sind in diesen Hausgeldforderungen auch Rücklagen für Instandsetzung und Instandhaltung der Immobilie enthalten. Diese dienen aber nicht der Vermögensmehrung sondern vielmehr dem Werterhalt der Immobilie. Als Eigentümer besteht keine Möglichkeit gegen einen Beschluss der Eigentümerversammlung der Wohnanlage diese Aufwendungen nicht zu leisten. Sie sind daher

auch bei einer Leistungsgewährung als lfd. Nebenkosten zu berücksichtigen. Wurde durch die Eigentümerversammlung eine konkrete Maßnahme zum Erhalt der Immobilie beschlossen und sind deshalb einmalige Zahlungen des Eigentümers zusätzlich zu leisten, sind auch diese grundsätzlich im Rahmen der Kosten der Unterkunft nach § 35a Abs. 1 SGB XII zu berücksichtigen. Das weitere Verfahren zur Übernahme solcher einmaliger Kosten zur Instandhaltung und Instandsetzung ist in Gliederungsnummer „35a-1“ geregelt.
Bei konkret erkennbaren wertsteigernden Rücklagen bzw. Investition liegt eine Vermögenssteigerung vor (z. B. es soll ein Aufzug in das Haus eingebaut werden). Hier ist ebenfalls Gliederungsnummer „35a-1“ zu beachten.

4.2.2 Häuser

Für den laufenden Betrieb eines Hauses sind die anfallenden Kosten einzeln zu ermitteln. Welche Kosten hier neben den anfallenden Steuern und Gebühren (wie Grundsteuer, Kanalanschluss, Abwasser, Müllentsorgung usw.) zu berücksichtigen sind kann aus der BetriebskostenVO entnommen werden.
Allerdings können, anders als bei einem Wohnungseigentümer, Instandsetzungsrücklagen, die der Hausbesitzer freiwillig anlegen möchte, nicht laufend anerkannt werden. Er könnte nämlich über diese Rücklagen jederzeit frei verfügen und damit andere als die vorgesehenen Ausgaben tätigen.
Soweit jedoch während des laufenden Leistungsbezuges eine Instandhaltungsmaßnahme erforderlich wird, sind diese Kosten ggf. im Rahmen der Kosten der Unterkunft nach § 35a Abs. 1 SGB XII zu übernehmen (z.B. Heizungsanlage muss erneuert/repariert werden). Das Verfahren hierzu ist in Gliederungsnummer „35a-1“ abschließend geregelt.

4.3 Heizkosten bei selbst genutzten Eigenheimen

Hier handelt es sich um die Kosten für sog. eigengesteuerte Heizanlagen.
Dabei unterscheidet man zwischen Heizanlagen (Einzelofenheizung, Ölzentralheizung) für die das Heizmaterial (Öl, Kohle, Holz usw.) vom Hauseigentümer selbst besorgt wird und Heizanlagen für die der nötige Brennstoff (i. d. R. Gas oder Nachtstrom) durch ein Energieversorgungsunternehmen geliefert wird.
Bei Heizungen, für die das Heizmaterial vom Eigentümer besorgt wird, fallen die Kosten i. d. R. einmal im Jahr an und zwar dann, wenn das Heizmaterial gekauft wird. Bei Heizungen, die von einem Energieversorgungsunternehmen beliefert werden, sind die monatlich vom Versorgungsunternehmen für die Heizenergie festgesetzten Vorauszahlungen zu berücksichtigen.

5 Betriebskostenverordnung

6 Heizkostenverordnung

4 § 35 SGB XII - Schönheitsreparaturen, Abschlussrenovierungen

AHB Sozialhilfe	
Titel	*Schönheitsreparaturen, Abschlussrenovierungen*
Norm	Sozialgesetzbuch XII
Regelung	§ 35 SGB XII
Gliederung	35-1-5
Stand	01.08.2013

Nach der Rechtsprechung gehören auch die Kosten für eine Schönheitsrenovierung zu den übernahmefähigen Kosten der Unterkunft. Es spielt dabei grundsätzlich keine Rolle, ob es sich um eine Einzugsrenovierung, eine laufende Renovierung oder um eine Abschlussrenovierung handelt. Eine Übernahme erfolgt jedoch nur dann, wenn nach den Vereinbarungen im Mietvertrag auch tatsächlich eine Verpflichtung des Mieters besteht, die Renovierung im beantragten Umfang durchzuführen.
Die Prüfung, welche Verpflichtungen des Mieters bestehen, muss **vor** der Klärung weiterer Aspekte wie Angemessenheit oder anderweitige Deckung der Kosten erfolgen. Soweit ein Hilfeberechtigter aufgrund der Vorverhandlungen mit dem SBH davon ausgehen kann, dass das SBH die Schönheitsrenovierungsklausel für rechtens hält (weil es z. B. die Angemessenheit der Kosten prüft oder Kostenvoranschläge anfordert), kann sich das SBH im Nachhinein nicht mehr auf die Unwirksamkeit einer Klausel wegen durchzuführender Renovierungen berufen
Wegen der Komplexität des Themas und der zahlreichen unterschiedlichen Mietvertragsgestaltungen, sind alle Anträge auf Übernahme von Renovierungskosten im Rahmen der Fachberatung mit S-I-WH 2 zu besprechen.
Es werden hierfür in jedem Fall der vollständige Mietvertrag einschließlich aller Zusatzvereinbarungen sowie die Allgemeinen Vertragsbestimmungen (AVB) zu dem Mietvertrag benötigt. Soweit vorhanden, sollten auch Übergabeprotokolle angefordert werden.

5 § 35 SGB XII - Garagenmiete, Betreuungspauschale

AHB Sozialhilfe	
Titel	*Garagenmiete, Betreuungspauschale*
Norm	Sozialgesetzbuch XII
Regelung	§ 35 SGB XII
Gliederung	35-1-6
Stand	01.09.2024

Inhaltsverzeichnis

1 Übernahme von Garagenmieten .....
2 Übernahme einer Betreuungspauschale im Betreuten Seniorenwohnen/Altenwohnen .....

1 Übernahme von Garagenmieten

Wohnungen und Garagen sind in der Regel eine Mieteinheit, auch wenn für sie gesonderte Mietverträge geschlossen wurden. Eine gesonderte Kündigung der Wohnung oder der Garage ist nicht möglich. In Zweifelsfällen ist eine Bestätigung des Vermieters erforderlich.
Einem Mieter, der zwar die Wohnungsmiete, nicht aber die Garagenmiete bezahlt, kann vom Vermieter das gesamte Mietverhältnis gekündigt werden.
Die Garagenmiete ist solange als Bedarf anzuerkennen, als es nicht möglich ist, den Garagenmietvertrag getrennt vom Wohnungsmietvertrag zu kündigen. In Wohngegenden mit einer hohen Nachfrage an Stellplätzen (z. B. Mitte, Schwabing, Haidhausen), kann die Möglichkeit einer Untervermietung geprüft werden.

2 Übernahme einer Betreuungspauschale im Betreuten Seniorenwohnen /Altenwohnen

Die Regelung gilt auch für Leistungsberechtigte nach dem 3. oder 4. Kapitel SGB XII, die wegen einer Behinderung schon vor dem Seniorenalter in einer Einrichtung des Betreuten Seniorenwohnens leben.
Die tatsächlichen Bedarfe für die Unterkunft umfassen nach höchstrichterlicher Rechtsprechung regelmäßig alle Zahlungsverpflichtungen, die sich aus dem Mietvertrag (München-Stift: Einrichtungsvertrag) ergeben. Begrifflich können darunter auch Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen (Hilfe in Behördenangelegenheiten, Organisation von Diensten, Ausrichten von Gemeinschaftsveranstaltungen) fallen, die zwar ihrer Art nach nicht dem Grundbedürfnis "Wohnen" dienen, aber mit den vertraglichen Vereinbarungen bezüglich der Unterkunft derart verknüpft sind, dass die Wohnung ohne Zahlung der Betreuungspauschale gar nicht bezogen oder erhalten werden kann, diese Aufwendungen also nicht zur Disposition der Leistungsberechtigten stehen und damit einen unausweichlichen Kostenfaktor für die Wohnung darstellen.
Es gibt **keine betragsmäßige Obergrenze** für die Betreuungspauschale. **Es gelten jedoch die Mietobergrenzen.** Sollten die tatsächlichen Kosten der Unterkunft inkl. Betreuungspauschale die einschlägige Mietobergrenze überschreiten, ist im konkreten Einzelfall zu entscheiden, ob die Kosten für die Unterkunft als angemessen zu betrachten sind. Vor Einleitung eines Mietsenkungsverfahrens ist immer die Fachberatung von S-I-WH 2 einzuschalten.
Die Übernahme der Betreuungspauschale ist in folgenden Einrichtungen möglich:
Zuständigkeit in den SBH:

- CosimaGarten (Hochstiftsweg 29 – Malteser Hilfsdienst) – SBH Orl
- Lieberweg 36, 2. Stock (Caritas –3) – SBH Nord
- Ridler-Forum (Ridlerstr. 29d – Diakonie) – SBH LS
- St.-Vinzenz-Rondell (Therese-Danner-Platz 4 – Malteser Hilfsdienst) -SBH NM

Zuständigkeit bei S-I-WH 3:

- Augustinum München-Nord (Weitlstr. 66 – Diakonie)
- Augustinum München-Neufriedenheim (Stiftsbogen 74 - Diakonie)
- Haus Alt-Lehel, Christophstr. 10 und 12 (BRK)
- Domicil - Seniorencentrum Am Ackermannbogen (Lissi-Kaeser-Str. 17, 21 und 23)
- Domicil - Seniorencentrum Einsteinstraße (Ernst-Reuter-Str. 1 bzw. Einsteinstr. 114)
- Föhrenpark (Lincolnstr. 80 und 82 - AWO)
- Seniorenresidenz München, Grünwalder Str. 14 a-d (privat)

- Karl-Rudolf-Schulte-Haus (Leopoldstr. 261 - Münchenstift)
- Mathildenstift (Mathildenstr. 3 - Münchenstift)
- Margarete-von-Siemens-Haus (Heiglhofstr. 54 – Münchenstift)
- Münchener Bürgerheim (Dall`Armistr. 46/Groffstr. 3/Taschnerstr. 4 - Münchenstift)
- Seniorenappartements am Isarhochufer, Reichenhaller Str. 7 (privat)
- Seniorenzentrum Martha Maria München (Wolfratshauser Str. 101)
- Wohnstift am Entenbach (Falkenstr. 16, Entenbachstr. 29 und Albanistr. 16)

6 § 35 SGB XII - Verständigung des Vermieters bei Leistungseinstellung

Wurde die Miete direkt an die Vermieterin /den Vermieter überwiesen, ist diese/dieser bei Einstellung der laufenden Sozialhilfe mit Fbl. SA 059.01 zu verständigen.

AHB Sozialhilfe	
Titel	*Verständigung des Vermieters bei HLU-Einstellung*
Norm	Sozialgesetzbuch XII
Regelung	§ 35 SGB XII
Gliederung	35-1-7
Stand	01.07.2011

7 § 35 SGB XII - Untermieteinnahmen

AHB Sozialhilfe	
Titel	*Untermieteinnahmen*
Norm	Sozialgesetzbuch XII
Regelung	§ 35 SGB XII
Gliederung	35-1-8
Stand	01.01.2026

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines 51
2 Berechnung der Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkosten in der Untermiete 46
3 Untervermietung bei bereits angemessener Bruttokaltmiete 47
4 Untervermietung bei unangemessener Bruttokaltmiete 47
4.1 Kostensenkungsverfahren noch nicht abgeschlossen 47
4.2 Kostensenkungsverfahren abgeschlossen + Fälle, in denen von vornherein nur angemessene Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden (Umzüge ohne Zustimmung) .....
4.2.1 Untermiete ohne Heizkosten ist niedriger als Absenkungsbetrag (Differenz tatsächliche Bruttokaltmiete zur MOG) .....
4.2.2 Untermiete ohne Heizkosten ist höher als Absenkungsbetrag (Differenz tatsächliche Bruttokaltmiete zur MOG) .....
5 Lissa-Eingabe 49

1 Allgemeines

Mieteinnahmen, die aufgrund der Untervermietung von einem oder mehreren Zimmern in der selbst genutzten Wohneinheit erzielt werden, sind bei der Berechnung der SGB XII-Leistungen entsprechend zu berücksichtigen.
Die Untermieteinnahmen mindern den Unterkunftsbedarf der leistungsberechtigten Person. Sie sind daher von den Kosten der Unterkunft in Abzug zu bringen. Nur wenn die Untermieteinnahmen höher sind als die Gesamtmiete, ist der übersteigende Teil als Einkommen anzurechnen.

2 Berechnung der Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkosten in der Untermiete

Aus den Untermieteinnahmen müssen die Anteile für

- kalte Betriebskosten,
- Heiz- und Warmwasserkosten
  und ggf.
- tatsächliche Verbrauchskosten (z. B. Stromkosten)

bestimmt werden.
Dies ist für die Ermittlung der vom Hauptmieter tatsächlich zu zahlenden Bruttokaltmiete erforderlich. Damit kann bestimmt werden, ob diese unter Berücksichtigung der Untermiete noch angemessen ist. Auch ist die Aufschlüsselung für die Bearbeitung von etwaigen Betriebs- und Heizkostenabrechnungen notwendig.
Sofern diese Anteile mietvertraglich nicht aufgeschlüsselt sind, werden die kalten Betriebskosten und die Heiz- und Warmwasserkosten im Verhältnis der Größe des Untermietzimmers zur Gesamtwohnungsgröße errechnet. Gemeinschaftlich genutzte Flächen können hierbei unberücksichtigt bleiben.
Dazu muss bekannt sein, wie groß die gesamte Wohnung und das jeweilige untervermietete Zimmer ist:

$$\text{Betriebskosten in der Untermiete} = \frac{\text{BK des Hauptmieters x Zimmergröße des Untermieters}}{\text{Gesamtwohnungsgröße}}$$

$$\text{Heizkosten in der Untermiete} = \frac{\text{HK des Hauptmieters x Zimmergröße des Untermieters}}{\text{Gesamtwohnungsgröße}}$$

Es verbleibt die Kaltmieteinnahme. Von dieser sind ggf. noch tatsächlich zu zahlende Verbrauchskosten abzuziehen. Diese bleiben als sogenannte „Durchlaufposten“ anrechnungsfrei. Insbesondere sind daher in der Untermiete enthaltene Kosten für den Haushaltsstrom herauszurechnen. Sofern diese nicht konkret bestimmbar sind, ist der Anteil für Energie des entsprechenden Regelbedarfs (bei Einzelpersonen RBS 1) in Abzug zu bringen.

3 Untervermietung bei bereits angemessener Bruttokaltmiete

Die in der Untermiete enthaltenen Positionen (Kaltmiete, kalte BK, Heiz- und Warmwasserkosten) sind bedarfsmindernd bei den entsprechenden Kosten des Hauptmieters zu berücksichtigen.
Beispiel:
Unterkunftskosten des Hauptmieters (unseres Leistungsbeziehers), alleinstehend, 50 m²
Kaltmiete: 400,00 €
Betriebskosten: 120,00 €
Heiz- u. Warmw.: 70,00 €
Untermieteinnahme von 120,00 € für ein möbliertes 15 m²-Zimmer.
Lösung:
Bruttokaltmiete ist mit 520,00 € angemessen.
Der Betriebskostenanteil in der Untermiete beträgt:

$$36\ \text{Euro} = \frac{120\ \text{Euro} \times 15\ \text{m}^2}{50\ \text{m}^2}$$

und der Anteil an Heiz- und Warmwasserkosten beträgt:

$$21\ \text{Euro} = \frac{70\ \text{Euro} \times 15\ \text{m}^2}{50\ \text{m}^2}$$

Es verbleiben 63,00 € Kaltmieteinnahmen (120,00 € - 36,00 € BK - 21,00 € HK).
Die Unterkunftskosten des Hauptmieters betragen nunmehr um die entsprechenden Anteile gekürzt:
Kaltmiete: 337,00 € (400,00 € abzgl. 63,00 €)
Betriebskosten: 84,00 € (120,00 € abzgl. 36,00 €)
Heiz- u. Warmw.: 49,00 € (70,00 € abzgl. 21,00 €)
Hinweis: Sofern die Untermiete höher sein sollte als die Gesamtmiete der Wohnung (denkbar z. B. bei mehreren vermieteten Zimmern in der Wohnung), ist der übersteigende Teil der Untermiete als Einkommen anzurechnen. Wenn der übersteigende Teil sich auf die Kaltmieteinnahmen bezieht, ist zu beachten, dass von diesem Teil bei einem möblierten Zimmer nur 70% und bei einem unmöblierten Zimmer nur 90% anzurechnen sind (gem. § 7 Abs. 4 der VO zu § 82 SGB XII).

4 Untervermietung bei unangemessener Bruttokaltmiete

4.1 Kostensenkungsverfahren noch nicht abgeschlossen

Eine Absenkung der Bruttokaltmiete auf die Mietobergrenze (MOG) erfolgte in diesen Fällen noch nicht. Die tatsächliche Bruttokaltmiete wird hier weiterhin anerkannt.
Die in der Untermiete enthaltenen Positionen (Kaltmiete, kalte BK, Heiz- und Warmwasserkosten) sind bedarfsmindernd bei den entsprechenden Kosten des Hauptmieters zu berücksichtigen.
Beispiel:
Unterkunftskosten des Hauptmieters (unseres Leistungsbeziehers), alleinstehend, 100 m²

Kaltmiete: 1.210,00 €
Betriebskosten: 170,00 €
Heiz- u. Warmw.: 150,00 €
Untermieteinnahme von 350,00 € für ein unmöbliertes 25-m²-Zimmer.

Lösung:

Bruttokaltmiete ist mit 1.380,00 € unangemessen.
Die Betriebskosten werden um 42,50 €, die Heiz- und Warmwasserkosten um 37,50 € und die Kaltmiete um 270,00 € gesenkt (Berechnung vgl. Formel in Beispiel unter Nr. 3):
Damit ergeben sich folgende anzusetzende Kosten der Unterkunft und Heizung:
Kaltmiete: 940,00 € (1.210,00 € abzgl. 270,00 €)
Betriebskosten: 127,50 € (170,00 € abzgl. 42,50 €)
Heiz- u. Warmw.: 112,50 € (150,00 € abzgl. 37,50 €)
Hinweise: Das Kostensenkungsverfahren ist hier weiterhin durchzuführen.
Sofern die Untermiete höher sein sollte als die Gesamtmiete der Wohnung, ist der übersteigende Teil der Untermiete als Einkommen anzurechnen (vgl. Nummer 3).

4.2 Kostensenkungsverfahren abgeschlossen + Fälle, in denen von vornherein nur angemessene Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden (Umzüge ohne Zustimmung)

Es wird in diesen Fällen nicht mehr die tatsächliche, sondern nur noch die angemessene Bruttokaltmiete als Bedarf anerkannt.

4.2.1 Untermiete ohne Heizkosten ist niedriger als Absenkungsbetrag (Differenz tatsächliche Bruttokaltmiete zur MOG)

Als Bedarf beim Hauptmieter wird nur die angemessene Bruttokaltmiete angesetzt. Hierfür sind die Betriebskosten um den Betriebskostenanteil in der Untermiete zu kürzen. Danach ist die Kaltmiete (des Hauptmieters) so anzupassen, dass die angemessene Bruttokaltmiete erreicht wird. Die bereits abgesenkte Kaltmiete kann hier nicht mehr um den zuvor ermittelten anrechenbaren Betrag aus der Untermieteinnahme gekürzt werden.

Beispiel:

Unterkunftskosten des Hauptmieters (unseres Leistungsbeziehers), alleinstehend, 100 m²
Kaltmiete (um 469,00 € gesenkt): 741,00 € (tatsächlich 1.210,00 €)
Betriebskosten: 170,00 €
Heiz- und Warmwasservorauszahlung: 150,00 €
Summe: 1.061,00 €
Untermieteinnahme von 350,00 € für ein unmöbliertes 25-m²-Zimmer.

Lösung:

Bruttokaltmiete war mit 1.380,00 € unangemessen.
Die Betriebskosten werden um 42,50 € und die Heiz- und Warmwasserkosten um 37,50 € gesenkt (Berechnung vgl. Formel in Beispiel unter Nr. 3). Die Kaltmiete erhöht sich entsprechend auf einen Wert, der zusammen mit den neuen Betriebskosten die Mietobergrenze von derzeit 911,00 € erreicht:
Kaltmiete: 783,50 € (MOG 911,00 € abzgl. 127,50 € kalte BK)
Betriebskosten: 127,50 € (170,00 € abzgl. 42,50 €)
Heiz- u. Warmw.: 112,50 € (150,00 € abzgl. 37,50 €)

Die Differenz zwischen der Mietobergrenze, hier 911,00 €, und der tatsächlich zu zahlenden Bruttokaltmiete von 1.380,00 € beträgt 469,00 €. Dieser Betrag ist höher als die Bruttokaltmiete des Untermieters von 312,50 €. Damit wird die berücksichtigte Bruttokaltmiete des Hauptmieters nicht weiter gemindert.

4.2.2 Untermiete ohne Heizkosten ist höher als Absenkungsbetrag (Differenz tatsächliche Bruttokaltmiete zur MOG)

Die in der Untermiete enthaltenen Positionen (Kaltmiete, kalte BK, Heiz- und Warmwasserkosten) sind bedarfsmindernd bei den entsprechenden Kosten des Hauptmieters zu berücksichtigen.
Beispiel:
Unterkunftskosten des Hauptmieters (unseres Leistungsbeziehers), alleinstehend, 100 m²
Kaltmiete (um 469,00 € gesenkt): 741,00 € (tatsächlich 1.210,00 €)
Betriebskosten: 170,00 €
Heiz- und Warmwasservorauszahlung: 150,00 €
Summe: 1.061,00 €
Untermieteinnahme von 550,00 € für ein unmöbliertes 25-m²-Zimmer.
Lösung:
Bruttokaltmiete war mit 1.380,00 € unangemessen.
Die Betriebskosten werden um 42,50 € und die Heiz- und Warmwasserkosten um 37,50 € gesenkt (Berechnung vgl. Formel in Beispiel unter Nr. 3).
Die Differenz zwischen der Mietobergrenze, hier 911,00 €, und der tatsächlich zu zahlenden Bruttokaltmiete von 1.380,00 € beträgt 469,00 €. Dieser Betrag ist um 43,50 € niedriger als die Bruttokaltmiete des Untermieters von 512,50 € (550,00 € abzgl. 37,50 € HK). Beim Hauptmieter ist daher die angemessene Bruttokaltmiete noch um weitere 43,50 € zu mindern. Es ist somit eine Bruttokaltmiete von 867,50 € zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung der anzusetzenden kalten Betriebskosten von 127,50 € ist bei der Kaltmiete noch ein Betrag von 740,00 € zu erfassen.
Damit ergeben sich folgende anzusetzende Kosten der Unterkunft und Heizung:
Kaltmiete: 740,00 € (MOG 911,00 € ./. 127,50 € kalte BK ./. 43,50 €)
Betriebskosten: 127,50 € (170,00 € abzgl. 42,50 €)
Heiz- u. Warmw.: 112,50 € (150,00 € abzgl. 37,50 €)
Hinweis: Sofern die Untermiete höher sein sollte als die Gesamtmiete der Wohnung, ist der übersteigende Teil der Untermiete als Einkommen anzurechnen (vgl. Nummer 3).

5 Lissa-Eingabe

Hinsichtlich der Eingabe der Untermiete in Lissa wird auf den Lissa-Leitfaden zu den Untermieteinnahmen verwiesen.
Vor allem ist darauf zu achten, dass die im Bereich der Wohnungsstatistik hinterlegten Felder zur tatsächlichen Kaltmiete und zu den tatsächlichen Betriebs- und Heizkosten auszufüllen sind, wenn eine Mietsenkung vorgenommen und eingegeben wird.

8 § 35 SGB XII - Benutzungsgebühren für Gemeinschaftsunterkünfte

AHB Sozialhilfe	
Titel	*Benutzungsgebühren für Gemeinschaftsunterkünfte*
Norm	Sozialgesetzbuch XII
Regelung	§ 35 SGB XII
Gliederung	35-1-9
Stand	15.07.2025

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines 51
2 Staatliche Gemeinschaftsunterkünfte .....
2.1 Fälligkeit .....
2.2 Haushaltsenergie 51
2.3 Beispiel 51
2.4 Eingabe in Lissa 52
3 Kommunale Flüchtlingsunterkünfte .....
3.1 Fälligkeit .....
3.2 Haushaltsenergie 52
3.3 Beispiel 52
3.4 Eingabe in Lissa 52
4 Unterkünfte mit Verpflegung .....
4.1 staatliche Flüchtlingsunterkünfte .....
4.2 kommunale Flüchtlingsunterkünfte .....
5 Antragstellung durch die zentrale Gebührenabrechnungsstelle (staatlich) .....

1 Allgemeines

Für Flüchtlinge, die nach einem Rechtskreiswechsel vom AsylbLG oder über das SGB II dem SGB XII zuzuordnen sind, sind auch Benutzungsgebühren für Flüchtlingsunterkünfte als Kosten der Unterkunft und Heizung nach § 35 Abs. 1 und 4 SGB XII zu übernehmen.
Mit Inkrafttreten der Satzung über die Gebühren für die Benutzung der Flüchtlingsunterkünfte der Landeshauptstadt München (Gebührensatzung dezentrale Flüchtlingsunterkünfte) werden ab dem 01.02.2018 auch Gebühren für kommunale Flüchtlingsunterkünfte erhoben.

2 Staatliche Gemeinschaftsunterkünfte

2.1 Fälligkeit

Nach § 27 Abs. 2 Satz 1 DVAsyl werden Unterkunftsgebühren für staatliche Unterkünfte mit Bekanntgabe der Gebührenbescheide fällig. Daher muss jede Kommune für die Kosten der Unterkunft und Heizung (KdUH) aufkommen, in der die leistungsberechtigte Person zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Aufwendungen ihren gewöhnlichen (4. Kapitel) bzw. tatsächlichen Aufenthalt (3. Kapitel) hat. Dies bedeutet, dass Unterkunftskosten, welche in einem anderen Zuständigkeitsbereich und für einen vergangenen Zeitraum entstanden sind, durch die Sozialbürgerhäuser bzw. S-III-WP/OH als Bedarf anerkannt werden müssen, sofern die Person hier bei Fälligkeit Anspruch auf SGB XII-Leistungen hat.

2.2 Haushaltsenergie

Bis einschließlich 30. November 2023 wurde nicht zwischen einer Gebühr für die (staatliche) Unterkunft und für die Haushaltsenergie differenziert, sondern stattdessen eine Einheitsgebühr festgesetzt. Der Betrag für die Haushaltsenergie konnte daher nicht aus der Benutzungsgebühr herausgerechnet werden. Die Benutzungsgebühr war bzw. ist somit bis einschließlich November 2023 in voller Höhe (inkl. Haushaltsenergie) an die Regierung zu überweisen.
Seit dem 1. Dezember 2023 wird die Haushaltsenergie auf dem Bescheid gesondert ausgewiesen. Der gesondert ausgewiesene Anteil an Haushaltsenergie ist daher nicht mehr im Rahmen der Kosten der Unterkunft zu übernehmen und aus der Benutzungsgebühr herauszurechnen. Diese Kosten sind aus dem Regelsatz zu bestreiten.
Die gesamte Benutzungsgebühr inkl. Haushaltsenergie (dieser Anteil damit aus dem RS) ist in der Regel an die Regierung direkt zu überweisen. Hierfür ist das Einverständnis der leistungsberechtigten Person erforderlich und einzuholen. Sollte mit der Direktüberweisung der Haushaltsenergie aus dem Regelsatz kein Einverständnis bestehen, muss die leistungsberechtigte Person diese Kosten selber überweisen.

2.3 Beispiel

Ein Asylberechtigter lebt zunächst in einer staatlichen Gemeinschaftsunterkunft in X. Er beantragt ab 01.07.2022 erstmals Leistungen nach dem SGB II beim Jobcenter X. Am 01.07.2023 zieht er in eine eigene Wohnung in München um. Zum 01.09.2023 wechselt er ins SGB XII (aufgrund Altersgrenze oder Gutachten). Am 10.11.2023 erhält er einen staatlichen Gebührenbescheid für den Zeitraum Juli 2022 bis Juni 2023 in Höhe von insgesamt 6.000 Euro. Die Forderung der staatlichen Gebührenstelle wird in der gesamten Höhe erst mit Bekanntgabe im November 2023 fällig.

Zuständig für die Übernahme der Gebühren ist die Landeshauptstadt München, Bereich SGB XII, da die leistungsberechtigte Person zum Fälligkeitszeitpunkt in München lebt und anspruchsberechtigt nach dem SGB XII ist. Das Sozialbürgerhaus bzw. S-III-WP/OH hat die Kosten der Unterkunft und Heizung in voller Höhe zu übernehmen.

2.4 Eingabe in Lissa

Der für den Zeitraum Juli 2022 bis Juni 2023 im November 2023 fällig gewordene Unterkunftsbedarf in Höhe von 6.000 Euro ist in voller Höhe im November 2023 in Lissa unter Unterkunftskosten – Gebühr Flüchtlings-/Gemeinschaftsunterkunft – zu erfassen. Die Eingabe und Auszahlung hat umgehend nach Vorlage der Rechnung zu erfolgen. Der leistungsberechtigten Person ist außerdem ein entsprechender Änderungsbescheid für November 2023 zu übersenden.

3 Kommunale Flüchtlingsunterkünfte

3.1 Fälligkeit

Gemäß § 5 Abs. 2 der Gebührensatzung dezentrale Flüchtlingsunterkünfte werden die Gebühren monatlich im Voraus fällig und sind spätestens am dritten Werktag des Monats zu überweisen. Dies bedeutet, dass die kommunalen Gebühren einzeln dem jeweiligen Monat der Benutzung der städtischen Flüchtlingsunterkunft zuzuordnen sind.

3.2 Haushaltsenergie

Die Haushaltsenergie wird bei den kommunalen Gebührenbescheiden nicht gesondert ausgewiesen. Der Betrag für die Haushaltsenergie kann daher nicht aus der Benutzungsgebühr herausgerechnet werden. Die Benutzungsgebühr ist somit in voller Höhe (inkl. Haushaltsenergie) laufend an die LHM zu überweisen.

3.3 Beispiel

Ein Asylberechtigter lebt in einer kommunalen Flüchtlingsunterkunft in München und beantragt ab 01. Januar 2023 erstmals SGB II-Leistungen beim Jobcenter München. Zum 01.04.2023 wechselt er ins SGB XII (aufgrund Alter oder Gutachten). Am 03. Mai 2023 erhält er einen kommunalen Gebührenbescheid vom Amt für Wohnen und Migration der LHM für den Zeitraum ab 01.02.2023 in Höhe von monatlich 138,90 Euro. Die Benutzungsgebühren sind gemäß der kommunalen Satzung monatlich im Voraus fällig und spätestens am dritten Werktag des Monats zu überweisen. Zuständig ist damit für den Zeitraum Februar bis März 2023 das Jobcenter München und ab April 2023 das SGB XII. Die Kosten der Unterkunft und Heizung (mit Haushaltsenergie) sind damit ab April 2023 in voller Höhe zu übernehmen.

3.4 Eingabe in Lissa

Der im SGB XII fällig gewordene Unterkunftsbedarf in Höhe von 138,90 Euro ist in voller Höhe **ab April 2023** in Lissa unter Unterkunftskosten – Gebühr Flüchtlings-/Gemeinschaftsunterkunft – zu erfassen. Ein entsprechender Änderungsbescheid ab April 2023 ist zu erstellen und der leistungsberechtigten Person zu übersenden.

4 Unterkünfte mit Verpflegung

4.1 staatliche Flüchtlingsunterkünfte

Für die Erhebung von Auslagen der Verpflegung besteht mit § 24 DVAsyl eine gesonderte Rechtsgrundlage. Sofern leistungsberechtigte Personen in staatlichen Flüchtlingsunterkünften **mit Verpflegung** untergebracht sind, sind die Verpflegungskosten nicht im Rahmen der KdU zu übernehmen. Diese Kosten sind aus dem Regelsatz zu bestreiten. Der Verpflegungsanteil ist im Gebührenbescheid gesondert ausgewiesen.
Die gesamte Benutzungsgebühr inkl. Verpflegung (dieser Anteil damit aus dem RS) ist in der Regel an die Regierung direkt zu überweisen. Hierfür ist das Einverständnis der leistungsberechtigten Person erforderlich und einzuholen. Sollte mit der Direktüberweisung der Verpflegungskosten aus dem Regelsatz kein Einverständnis bestehen, muss die leistungsberechtigte Person diese Kosten selber überweisen.

4.2 kommunale Flüchtlingsunterkünfte

Bei Personen, die in kommunalen Flüchtlingsunterkünften mit Verpflegung untergebracht sind, können nur die reinen Benutzungsgebühren (Kosten für den Bettplatz) im Rahmen der Kosten der Unterkunft anerkannt werden. Die Verpflegungskosten (Catering) sind von den leistungsberechtigten Personen selbst aus dem Regelsatz zu zahlen.
Benutzungs- und Verpflegungsgebühren sind direkt an die Stadtkasse zu überweisen, sofern hierfür eine ausgefüllte und unterschriebene Einverständniserklärung (Fbl. SA 059.7) vorliegt. Anderenfalls sind die leistungsberechtigten Personen für die Begleichung der Benutzungs- und /oder Verpflegungsgebühren selbst verantwortlich. Die Zahlung an die Stadtkasse ist in geeigneter Form zu prüfen.
Die Höhe der monatlichen Benutzungs- und Verpflegungsgebühren kann den kommunalen Gebührenbescheiden entnommen werden.

5 Antragstellung durch die zentrale Gebührenabrechnungsstelle (staatlich)

Die zentrale Gebührenabrechnungsstelle stellt zukünftig z. T. ohne Vollmacht des Flüchtlings in dessen Namen Anträge beim Jobcenter und informiert den Flüchtling darüber.
Das alleinige Vorliegen eines Gebührenbescheides – unabhängig, ob es sich hierbei um staatliche oder kommunale Flüchtlingsunterkünfte handelt – ist bereits als Antragstellung zu werten, da der Antrag an keine Form gebunden ist. Die o. g. Anträge, welche beim Jobcenter eingehen, sind für Personen, die zwischenzeitlich dem SGB XII zuzuordnen sind, beim Sozialbürgerhaus bzw. S-III-WP /OH zu bearbeiten. Als Antragsdatum gilt der Eingang beim Jobcenter.
Die entsprechenden Bürgerinnen und Bürger sind in diesen Fällen aktiv vom Sozialbürgerhaus bzw. S-III-WP/OH mit Unterlagenanforderung anzuschreiben. Der Fall ist damit als Neuantrag aufzunehmen.

9 § 35 SGB XII - Heizung und Warmwasser

AHB Sozialhilfe	
Titel	*Heizung und Warmwasser*
Norm	Sozialgesetzbuch XII
Regelung	§ 35 SGB XII
Gliederung	35-2
Stand	01.01.2026

Inhaltsverzeichnis

1 Vorauszahlungen und Abschlagszahlungen 56
1.1 Vorauszahlungen bei Sammelheizungen 56
1.1.1 Ermittlung der Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser bei Gesamtvorauszahlungen .....
1.1.2 Ermittlung der monatlichen Vorauszahlung bei gemeinsamer Vorauszahlung und Abrechnung von Heizung, Warmwasser und Kaltwasser 56
1.1.3 Heizkostenvorauszahlung in Form einer Pauschale 57
1.2 Abschlagszahlungen bei Einzelheizungen 57
1.2.1 Gas-Einzelheizungen 57
1.2.2 Nachtspeicherheizung 57
1.2.3 Heizwärme und Warmwasser werden mit Haushaltsstrom erzeugt .....
2 Mehrbedarf für Warmwasser .....
3 Beschaffung von Heizmaterial 60
4 Einmalige Kosten für Geräte – Gastherme, Boiler, Durchlauferhitzer .....
5 Jahresabrechnungen – Nachzahlungen und Guthaben .....
6 Prüfung der Angemessenheit (Grenzwerte ab 01.01.2025) .....
6.1 Angemessener Verbrauch pro m² Wohnfläche im Jahr laut Heizspiegel .....
6.2 Angemessene Heiz- und Warmwasserkosten pro m² Wohnfläche im Jahr (zuzüglich Lieferung oder Grundkosten) **innerhalb der Karenzzeit für die Kosten der Unterkunft** .....
6.3 Angemessene Heiz- und Warmwasserkosten im Jahr (inklusive Lieferung oder Grundkosten) **außerhalb der Karenzzeit für die Kosten der Unterkunft** .....
6.4 Wirtschaftlichkeitsprüfung .....
6.5 Individuelle Prüfung der Angemessenheit .....
7 Prüfung eines Kostensenkungsverfahrens .....
7.1 Aufforderung zur Kostensenkung 66
7.2 Kostensenkung auf die angemessenen Kosten 67
8 Übergangsregelung .....
9 Angemessene Grenzwerte bis 31.12.2024 68
9.1 Angemessener Verbrauch pro m² Wohnfläche im Jahr .....

9.2 Angemessene Heiz- und Warmwasserkosten pro m² Wohnfläche im Jahr (zzgl. Lieferung oder Grundkosten) **innerhalb der Karenzzeit für die Kosten der Unterkunft** .....
9.3 Angemessene Heiz- und Warmwasserkosten im Jahr (inklusive Lieferung und Grundkosten) **außerhalb der Karenzzeit für die Kosten der Unterkunft** .....
9.4 Wirtschaftlichkeitsprüfung .....
10 Nicht laufende Fälle .....

1 Vorauszahlungen und Abschlagszahlungen

- zur einfachen und schnellen Berechnung der Vorauszahlungen und Abschlagszahlungen kann der **Heizkostenrechner (Gliederungsnummer 35-3 SGB XII),** genutzt werden!

1.1 Vorauszahlungen bei Sammelheizungen

Der Vermieter verlangt eine monatliche Vorauszahlung. Diese ist als Bedarf gemäß § 35 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 5 SGB XII anzuerkennen.
Bei einigen Sozialwohnungen verlangt der Vermieter zusammen mit den Kosten für Heizung und Warmwasser auch ein **Umlageausfallwagnis** i.H.v. 2 % der Heiz- und Warmwasserkosten. Diese Kosten sind im Rahmen der Heiz- und Warmwasserkosten als Bedarf anzuerkennen.

1.1.1 Ermittlung der Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser bei Gesamtvorauszahlungen

Verlangt ein Vermieter eine gemeinsame Vorauszahlung für sämtliche Wohnnebenkosten, sind die Vorauszahlungen für Heiz- und Warmwasserkosten auf Grund der letzten Jahresabrechnung zu bestimmen:

$$\frac{\text{Heiz- und WW-Kosten lt. Jahresabrechnung}}{\text{gesamte Wohnnebenkosten}} \times 100 = X\,\%$$

Die Vorauszahlung für Heiz- und Warmwasserkosten ergibt sich aus dem o.g. Prozentwert aus der neuen Vorauszahlung.

X % x neue Vorauszahlung = anerkannter monatlicher Bedarf für Heiz- und Warmwasserkosten

Sollte noch keine Vorjahresabrechnung vorliegen, so ist der Wert aus dem aktuellen Münchener Mietspiegel für Heiz- und Warmwasserkosten i.H.v. **1,60 €/m²** heranzuziehen.

1.1.2 Ermittlung der monatlichen Vorauszahlung bei gemeinsamer Vorauszahlung und Abrechnung von Heizung, Warmwasser und Kaltwasser

Verlangt ein Vermieter eine gemeinsame Vorauszahlung für Heizung, Warmwasser und Kaltwasser (und rechnet diese auch gemeinsam ab), sind die Vorauszahlungen für Heiz- und Warmwasserkosten auf Grund der letzten Jahresabrechnung aus der neuen Vorauszahlung zu berechnen:

$$\frac{\text{Heiz- und WW-Kosten lt. Jahresabrechnung}}{\text{Gesamtergebnis Hzg., WW und Kaltwasser}} \times 100 = X\,\%$$

Die Vorauszahlung für Heiz- und Warmwasserkosten ergibt sich aus dem o.g. Prozentwert aus der neuen Vorauszahlung.

X % x neue Vorauszahlung = anerkannter monatlicher Bedarf für Heiz- und Warmwasserkosten

Der übrige Vorauszahlungsbetrag für Kaltwasser ist den Betriebskosten hinzuzurechnen und bei den Bemerkungen in LISSA auszuweisen.

1.1.3 Heizkostenvorauszahlung in Form einer Pauschale

Eine Vereinbarung der Vorauszahlung für Heiz- und Warmwasserkosten als Pauschale ist grundsätzlich durch § 2 der Verordnung über Heizkostenabrechnung (HeizkostenV) ausgeschlossen. Nur bei Gebäuden mit 2 Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt und ggf. für Untermietverhältnisse in der gleichen Wohnung können auch hier pauschale Vorauszahlungen vereinbart werden. Heizkosten sind daher auch bei einer vereinbarten Betriebskostenpauschale grundsätzlich gesondert jährlich abzurechnen.

1.2 Abschlagszahlungen bei Einzelheizungen

Wird eine Wohnung mit einer Gas- oder Strom-Einzelheizung betrieben, so sind monatliche Abschlagszahlungen an ein Versorgungsunternehmen (z.B. SWM Versorgungs GmbH) zu zahlen.
Achtung: Die Versorgungsunternehmen verlangen Abschlagszahlungen nur für elf Monate. Im zwölften Monat wird die Jahres-Abrechnung erstellt. Es muss darauf geachtet werden, dass im zwölften Monat keine Abschlagszahlung als Bedarf anerkannt wird und keine Überweisung an das Versorgungsunternehmen erfolgt. Die Monate, in denen Abschlagszahlungen zu leisten sind, können den Zahlungsaufforderungen bzw. den Jahresabrechnungen entnommen werden.
Textbaustein für Bescheide:
„Monatliche Heizkosten:
Laut Strom-/Gas-Jahresabrechnung der Stadtwerke München GmbH (SWM) sind monatliche Abschlagszahlungen für den Zeitraum von ... bis ... zu leisten. Im Monat nach der letzten Abschlagszahlung erhalten Sie die neue Strom-/Gas-Jahresabrechnung. Diese enthält neben dem Abrechnungsergebnis (Guthaben oder Nachzahlung) auch die neu festgelegten Abschlagszahlungen.
Da nicht absehbar ist, wie das Abrechnungsergebnis lauten wird und wie hoch die dann zu entrichtenden Abschlagszahlungen sein werden, können ab dem Monat ... zunächst keine Heizkosten als Bedarf berücksichtigt werden. Ihnen entstehen dadurch aber keine Nachteile. Bitte legen Sie umgehend nach Erhalt Ihre nächste Strom-/Gas-Jahresabrechnung vor! Die Heizkosten werden anschließend neu berechnet und als Bedarf anerkannt.“

1.2.1 Gas-Einzelheizungen

Die monatlichen Kosten für eine Gasheizung (mit oder ohne Warmwasserbereitung) ergeben sich aus der monatlich geforderten **Gas-Abschlagszahlung** des Versorgungsunternehmens **zzgl. pauschal 5 % der Gas-Abschlagszahlung** für den Betrieb der Gasheizung mit Strom (s. LSG Baden-Württemberg am 25.03.2011, L 12 AS 2404/08).

1.2.2 Nachtspeicherheizung

Die monatlichen Kosten für eine Nachtspeicherheizung sind in der Abschlagszahlung für Strom enthalten. Von den Versorgungsunternehmen wird eine Gesamtabschlagszahlung gefordert. Aus dieser ist der Anteil für Heizung zu berechnen.

Zum besseren Verständnis werden hier Begriffe der Versorgungsunternehmen erläutert:
NT: *Nebentarif oder auch Nachtstrom. Der Strom wird in schwach ausgelasteten Zeiten – nachts – zu einem günstigeren Preis bereitgestellt. In dieser Zeit werden die Nachtspeicherheizungen i.d. R. „geladen“. Daher werden in Fällen mit Nachtspeicherheizung die Stromkosten des NT als Heizkosten berücksichtigt – wenn nicht gesondert der Wärmestrom genutzt wird.*

HT: *Haupttarif oder auch Tagstrom/Haushaltsstrom. Wird in Fällen mit Nachtspeicherheizung nicht im Rahmen der Heizkosten berücksichtigt.*
Wärmestrom: *entspricht weitgehend dem NT. Strom wird jedoch explizit nur für die Nachtspeicherheizung zur Verfügung gestellt. Die Kosten für diesen Tarif werden im Rahmen der Heizkosten berücksichtigt.* ***Wird Wärmestrom genutzt, werden Kosten für einen evtl zusätzlich genutzten NT nicht als Heizkosten berücksichtigt.***
Arbeitspreis: *Jahreskosten (netto) in den jeweiligen Tarifen.* ***Die einzelnen Zeilen in den jeweiligen Tarifen müssen addiert werden.***
Grundpreis: *z.B. „Grundpreis Komfort“. Dieser Betrag ist einmal im Jahr für die Nutzung des Stroms in zwei Tarifen (NT und HT) zu zahlen. Da dieser Preis sowohl für den Heizstrom, als auch für den Haushaltsstrom und für die Warmwasserbereitung gezahlt wird, ist er nur anteilig bei den Heizkosten zu berücksichtigen – Näheres dazu unter 5. „Jahresabrechnungen“*
„fester Leistungspreis“ und „Verrechnungspreis, Grundpreis oder Messpreis" *: werden bei einigen Abrechnungen anstelle des Grundpreises gefordert. Diese Kosten sind ebenfalls anteilig den Heizkosten zuzuordnen.*

Die Heizkosten werden wie folgt aus der Stromabschlagszahlung berechnet:

$$\frac{\text{Arbeitspreis NT oder Wärmestrom}}{\text{Arbeitspreis gesamt (HT/NT/Wärmestrom)}} \times 100 = X\,\%$$

Mit diesem Prozentsatz wird der Betrag für die Nachtspeicherheizung aus der neuen Abschlagszahlung berechnet.

X % x neue Abschlagszahlung = neue anerkannte Vorauszahlung für Heizkosten

Beim **erstmaligen Bezug einer Wohnung mit Nachtspeicherheizung** kann nicht auf vorherige Verbrauchswerte zurückgegriffen werden. In diesen Fällen ist bis zur Vorlage der ersten Jahresabrechnung wie unter Punkt 1.2.3 zu verfahren.

1.2.3 Heizwärme und Warmwasser werden mit Haushaltsstrom erzeugt

In Fällen, in denen sowohl die Beheizung der Wohnung (z.B. durch Radiator) als auch die Bereitung des Warmwassers mit Haushaltsstrom erfolgt und für Strom nur eine Gesamtabrechnung (i.d.R. ohne Unterscheidung zwischen Tag- und Nachtstrom) vorliegt, ist von der Abschlagszahlung für Strom lediglich der in den einzelnen Regelbedarfsstufen (RBS) enthaltene Anteil für Energie abzuziehen:

ab	RBS 1	RBS 2	RBS 3	RBS 4	RBS 5	RBS 6
01.01.2019	37,54 €	33,83 €	29,95 €	19,99 €	14,35 €	8,92 €
01.01.2020	38,22 €	34,42 €	30,46 €	20,34 €	14,62 €	9,10 €
01.01.2021	37,98 €	34,17 €	30,35 €	19,78 €	14,23 €	8,31 €
01.02.2022	38,22 €	34,41 €	30,60 €	19,93 €	14,32 €	8,37 €
01.01.2023	42,77 €	38,39 €	34,17 €	22,26 €	16,00 €	9,33 €
01.01.2024	47,96 €	42,50 €	38,31 €	24,95 €	17,95 €	10,46 €

Übrig bleiben danach die Heiz- und Warmwasserkosten, die als monatlicher Bedarf anzuerkennen sind.

Textbaustein für Bescheide:
„Ermittlung Ihrer Heiz- und Warmwasserkosten:
In Ihrer Abschlagszahlung für Strom sind sowohl die Kosten für Ihre Heizung als auch die Kosten für die Bereitung von Warmwasser enthalten. Um Ihre Heiz- und Warmwasserkosten zu ermitteln, wurde von Ihrer Strom-Abschlagszahlung der Betrag für Haushaltsenergie i.H.v. ..... € abgezogen. Dieser Betrag ergibt sich aus dem in Ihrem Regelbedarf enthaltenen Anteil für Energie. Der verbleibende Betrag sind Ihre Heiz- und Warmwasserkosten, die in voller Höhe als Bedarf anerkannt werden.“
Sollte die Abschlagszahlung für Strom niedriger sein als der o.g. Anteil für Haushaltsenergie, so kann der Leistungsberechtigte befragt werden, wie hoch der Kostenanteil seines Erachtens für die Heizung ist.

2 Mehrbedarf für Warmwasser

Voraussetzung für die Anerkennung des Mehrbedarfs Warmwasser ist die Erzeugung von Warmwasser durch eine in der Wohnung installierte Vorrichtung wie z.B. einen Durchlauferhitzer oder Boiler (mit Strom oder Gas betrieben). Weitere Voraussetzung ist, dass diese Kosten nicht im Rahmen des § 35 Abs. 5 bereits anerkannt werden.
Wird das Warmwasser **ganz oder teilweise** (nur Bad oder Küche) **mit Strom oder Gas dezentral** erzeugt, ist zusätzlich zu den Vorauszahlungen für Heizkosten ein Mehrbedarf nach § 30 Abs. 7 SGB XII für jede im Haushalt lebende leistungsberechtigte Person entsprechend ihrer Regelbedarfsstufe zu gewähren:

ab	RBS 1	RBS 2	RBS 3	RBS 4	RBS 5	RBS 6
01.01.2019	10,23 € (0,48 €)	9,23 € (0,44 €)	8,17 € (0,37 €)	4,72 € (0,21 €)	3,77 € (0,15 €)	2,04 € (0,08 €)
01.01.2020	10,42 € (0,48 €)	9,39 € (0,44 €)	8,31 € (0,37 €)	4,80 € (0,21 €)	3,85 € (0,15 €)	2,08 € (0,08 €)
01.01.2021	10,76 € (0,50 €)	9,68 € (0,46 €)	---	5,46 € (0,24 €)	3,85 € (0,14 €)	2,35 € (0,09 €)
01.01.2022	10,83 € (0,50 €)	9,75 € (0,46 €)	---	5,50 € (0,24 €)	3,87 € (0,14 €)	2,37 € (0,09 €)
01.01.2023	12,12 € (0,57 €)	10,88 € (0,51€)	---	6,15 € (0,27 €)	4,33 € (0,15 €)	2,64 € (0,10 €)
01.01.2024	13,59 € (0,64 €)	12,22 € (0,58 €)	---	6,88 € (0,29 €)	4,86 € (0,18 €)	2,96 € (0,10 €)

(in Klammern die in den Mehrbedarfen enthaltenen Aufstockungsbeträge)
Der Mehrbedarf für Warmwasser ist eine **pauschale Leistung**. Es sind daher weder Nachzahlungen noch die Berücksichtigung von Guthaben möglich.
Die Anerkennung eines abweichenden höheren Mehrbedarfs ist nur möglich, wenn die höheren Kosten durch einen separaten Strom- oder Gaszähler nachgewiesen sind, der ausschließlich den entstandenen Verbrauch für die Erzeugung von Warmwasser misst. Dies dürfte bei der Warmwassererzeugung mit Strom so gut wie nie der Fall sein.

Bei alleiniger Warmwasserbereitung mit **Gas** (dezentral) ist grundsätzlich der Mehrbedarf Warmwasser zu gewähren. Sollten durch eine separate Messeinrichtung (Gas-Zähler nur für das warme Wasser, nicht jedoch für andere Gas-Abnehmer wie z.B. Herd) höhere Kosten nachgewiesen werden, ist der Gasabschlag als erhöhter Mehrbedarf anzuerkennen. Hier ist allerdings beim Gasabschlag **kein** 5 % Aufschlag für den Betriebsstrom zu bewilligen.
Auch hier ist die Angemessenheit zu prüfen. Die Angemessenheit eines erhöhten Bedarfs kann vorliegen, wenn bei durchschnittlichem Wasserverbrauch der Energieaufwand aufgrund veralteter Installationen erhöht ist oder bei krankheitsbedingtem erhöhtem Hygienebedarf und ein entsprechender Nachweise (ärztliches Attest) vorliegt. In diesen Einzelfällen sollte die Fachberatung von S-I-WH 2 hinzugezogen werden.

3 Beschaffung von Heizmaterial

In Fällen, in denen das Heizmaterial durch die Leistungsberechtigten selbst besorgt wird, sind die Kosten dafür im Monat bzw. in den Monaten der Beschaffung als Bedarf nach § 35 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 5 SGB XII anzuerkennen. Die Kosten sind in diesem Monat bzw. in diesen Monaten dem laufenden Bedarf der Kosten der Unterkunft und Heizung hinzuzurechnen.
Es ist für den Monat der Beschaffung ein Änderungsbescheid zu erlassen, **kein Bescheid über eine einmalige Leistung!**

4 Einmalige Kosten für Geräte – Gastherme, Boiler, Durchlauferhitzer

In der Regel gehören sämtliche Geräte zur Erzeugung von Heizwärme und Warmwasser zur Ausstattung einer Wohnung. Die Kosten für eine Neuanschaffung oder Reparatur der Geräte werden vom Vermieter getragen. Allerdings kann es mietvertraglich geregelt sein, dass die Wartung dieser Geräte vom Mieter durchzuführen ist. Dazu kann z.B. auch das Entkalken des Durchlauferhitzers oder auch auch die Prüfung der Therme durch einen Schornsteinfeger gehören.
In Zweifelsfällen kann die Fachberatung von S-I-WH 2 hinzugezogen werden.

5 Jahresabrechnungen – Nachzahlungen und Guthaben

- zur einfachen und schnellen Berechnung der Jahresabrechnungen kann der **Heizkostenrechner, SGB XII 35-3,** genutzt werden!
Es sind stets die Heiz- und Warmwasserkosten laut Jahresabrechnung den **tatsächlich als Bedarf anerkannten** Vorauszahlungen bzw. Abschlagszahlungen gegenüber zu stellen. Erhalten die Leistungsberechtigten erst seit wenigen Monaten Leistungen, so sind die bis dahin anerkannten monatlichen Heiz- und Warmwasserkosten auf das Abrechnungsjahr hochzurechnen.
Zur Berücksichtigung von Guthaben und Nachzahlungen bei den laufenden Leistungen s. AHB SGB XII 35-1-4,Punkt 3 SGB XII.
Sammelheizungen:
Der Vermieter bzw. das Abrechnungsunternehmen erstellt nach Abschluss des Abrechnungszeitraums eine Jahresabrechnung. Diese muss dem Mieter bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitgeteilt werden.
Einzelheizungen:
- Gas-Einzelheizung:
Die Heiz- und/oder Warmwasserkosten ergeben sich aus den Gesamtkosten für Gas zzgl. pauschal 5 % der Gesamtkosten für Gas für den Betrieb der Gasheizung mit Strom.

Besonderheit bei gemeinsamer Strom- und Heizkostenabrechnung über den gleichen Energieversorger (z. B. SWM)
In Fällen, in denen es in einer gemeinsamen Abrechnung ein **Stromkostenguthaben** und eine **Heizkostennachzahlung** gibt, darf das Stromkostenguthaben nicht mit der Heizkostennachzahlung verrechnet werden, d.h. das Stromkostenguthaben steht dem Leistungsberechtigten voll zu (Zahlung aus dem Regelsatz), die Heizkostennachforderung ist stets in voller Höhe als Bedarf anzuerkennen und bei der Berechnung zu berücksichtigen.
Bei einer **Stromkostennachforderung** und einem gleichzeitigen **Heizkostenguthaben** kann, wie bisher, nur der sich aus der Abrechnung ergebende Endbetrag als Guthaben berücksichtigt werden.

- Nachtspeicherheizung:
Bei den Stadtwerken München wird mittlerweile die Nachtspeicherheizung in verschiedenen Varianten abgerechnet:
Abrechnung erfolgt über **Neben- oder Nachttarif (NT) und Haupttarif (HT)**, wie bisher:
Die Heizkosten setzen sich hier aus dem Arbeitspreis für Nachtstrom (NT) zuzüglich 1/3 der Grundkosten (Grundpreis, Messpreis, Leistungs- und Verrechnungspreis etc.) zuzüglich 19 % MwSt. zusammen.
Die Berechnung der Heizkosten erfolgt mit dem Heizkostenrechner Nr. 3.1 (Nachtspeicherheizung)
Oder **neu**
Abrechnung erfolgt über **Wärmestrom** (und wird komplett separat abgerechnet):
Wenn in der Jahresabrechnung die Heizkosten über Wärmestrom (extra in der Abrechnung weiter hinten!) abgerechnet werden, stellen diese die anzuerkennenden Heizkosten dar (inkl. MwSt. und Grundkosten für Wärmestrom).
Sollte in der Abrechnung zusätzlich zum Wärmestrom noch der Arbeitspreis NT und HT angegeben sein, stellen der Arbeitspreis NT und HT den regulären Haushaltsstrom dar und sind aus dem Regelsatz zu zahlen.
Die Berechnung der Heizkosten erfolgt mit dem Heizkostenrechner Nr. 3.2 (Wärmestrom).
Sollte unklar sein, wie die Abrechnung erfolgen soll, bitte an die Fachberatung S-I-WH 2 wenden.
Besonderheit bei gemeinsamer Strom- und Heizkostenabrechnung über den gleichen Energieversorger (z. B. SWM)
In Fällen, in denen es in einer gemeinsamen Abrechnung ein **Stromkostenguthaben** und eine **Heizkostennachzahlung** gibt, darf das Stromkostenguthaben nicht mit der Heizkostennachzahlung verrechnet werden, d.h. das Stromkostenguthaben steht dem Leistungsberechtigten voll zu (Zahlung aus dem Regelsatz), die Heizkostennachforderung ist stets in voller Höhe als Bedarf anzuerkennen und bei der Berechnung zu berücksichtigen.
Bei einer **Stromkostennachforderung** und einem gleichzeitigen **Heizkostenguthaben** kann, wie bisher, nur der sich aus der Abrechnung ergebende Endbetrag als Guthaben berücksichtigt werden.

- Heizung und Warmwasser werden mit Haushaltsstrom bereitet:
Die Heiz- und Warmwasserkosten ergeben sich aus den Gesamtstromkosten abzgl. der Beträge für Energie aus den Regelbedarfen (s. Tabelle bei Punkt 1.2.3). Sollten die Gesamtstromkosten niedriger sein als die Beträge für Haushaltsenergie für ein Jahr, so ist eine Berechnung der Heiz- und Warmwasserkosten nicht möglich. Die Übernahme einer Nachzahlung und die Anrechnung eines Guthabens sind damit ausgeschlossen.

6 Prüfung der Angemessenheit (Grenzwerte ab 01.01.2025)

Die tatsächlichen Heiz- und Warmwasserkosten sind im Rahmen der Bedarfe für Unterkunft und Heizung anzuerkennen, soweit sie angemessen sind. Die Angemessenheit von Heiz- und Warmwasserkosten ist grundsätzlich für jeden Fall individuell zu ermitteln. Es ist jedoch zulässig, eine Grenze festzulegen, bis zu der von angemessenen Heiz- und Warmwasserkosten ausgegangen wird. Grundsätzlich gibt es bei den Heiz- und Warmwasserkosten keine Karenzzeit und sie sind daher sofort zu prüfen. Allerdings muss bei den Grenzwerten unterschieden werden, ob eine Karenzzeit aufgrund zu hoher Kosten der Unterkunft vorliegt oder nicht.
Hintergrund dieser Regelung: Würde man bei der Angemessenheitsprüfung während der Karenzzeit auf die (abstrakte) angemessene Wohnfläche abstellen, würde die Karenzzeit für die Unterkunftsbedarfe teilweise konterkariert werden. Durch die Karenzzeit wird die aktuell bewohnte Unterkunft für die Dauer von einem Jahr geschützt. Unter diesem Schutz stehen auch Unterkünfte, die für Leistungsbezieher*innen eigentlich zu groß sind. Eine unangemessene Wohnungsgröße darf sich aber während der Karenzzeit nicht unmittelbar über die Heizkosten zum Nachteil der leistungsberechtigten Person auswirken.
Eine individuelle Prüfung der Heizkosten ist bis zu diesen Grenzwerten entbehrlich.

6.1 Angemessener Verbrauch pro m² Wohnfläche im Jahr laut Heizspiegel

Die Grenzwerte für die angemessenen **Heiz- und Warmwasserkosten** wurden nach dem bundesweiten Heizspiegel 2024 und den Heiz- und Warmwasserpreisen für die verschiedenen Energiearten, Stand: Dezember 2024, ermittelt.

Energieträger	Grenzwert
Erdgas	231 kWh
Heizöl	231 kWh = 23,1 l*
Fernwärme	198 kWh
Strom	231 kWh
Holzpellets	220 kWh = 46,80 kg*
ausschließliche Warm- wasserbereitung mit Gas	24 kWh

* umgerechnet nach Heizwerten

6.2 Angemessene Heiz- und Warmwasserkosten pro m² Wohnfläche im Jahr (zuzüglich Lieferung oder Grundkosten) innerhalb der Karenzzeit für die Kosten der Unterkunft

Erfolgt die Angemessenheitsprüfung während einer laufenden Karenzzeit für die Kosten der Unterkunft, ist die **tatsächliche** Wohnfläche für die Bestimmung der angemessenen Kosten ausschlaggebend, es sei denn, die tatsächliche Wohnfläche wäre kleiner als die angemessene Wohnfläche.
Heizkosten pro m² Wohnfläche im Jahr

Energieträger	Grenzwert pro m² /Jahr	Grundkosten 1x jährlich
Erdgas	30,15 €	105,79 €
Heizöl	21,26 €	
Fernwärme	25,21 €	54,92 €
Strom	48,87 €	116,48 €
Holzpallets	11,71 €	
Warmwasser mit Gas	3,13 €	105,79 €

Der Grenzwert pro m²/Jahr muss mit der tatsächlichen Wohnfläche multipliziert werden und die einmaligen Liefer- oder Grundkosten müssen dazu addiert werden, so erhält man die angemessenen Heiz- und Warmwasserkosten während der Karenzzeit.
Beispiel: Eine Person lebt in einer 64 m² Wohnung und heizt mit Erdgas. Hier werden die angemessenen Heizkosten errechnet:
30,15 € x 64 m² + 105,79 € = 2.035,39 €. Wäre dagegen die Wohnung kleiner als 50 m², bleibt es bei den unten genannten Beträgen in der Tabelle "außerhalb der Karenzzeit".

6.3 Angemessene Heiz- und Warmwasserkosten im Jahr (inklusive Lieferung oder Grundkosten) außerhalb der Karenzzeit für die Kosten der Unterkunft

Bei der Angemessenheitsprüfung außerhalb bzw. nach der Karenzzeit ist die **angemessene** Wohnfläche ausschlaggebend.

Personen (angem. m²)	Erdgas	Heizöl	Fernwärme	Strom	Holzpellets	alle übrigen Heizungen*	ausschließli WW- Bereitung m Gas
1 (50)	1.613,29 €	1.063,00 €	1.315,42 €	2.559,98 €	585,50 €	1.613,29 €	262,29 €
2 (65)	2.065,54 €	1.381,90 €	1.693,57 €	3.293,03 €	761,15€	2.065,54 €	309,24 €

Personen (angem. m²)	Erdgas	Heizöl	Fernwärme	Strom	Holzpellets	alle übrigen Heizungen*	ausschließli WW-Bereitung n Gas
3 (75)	2.367,04 €	1.594,50 €	1.945,67 €	3.781,73 €	878,25 €	2.367,04 €	340,54 €
4 (90)	2.819,29 €	1.913,40 €	2.323,82 €	4.514,78 €	1,053,90 €	2.819,29 €	387,49 €
5 (105)	3.271,54 €	2.232,30 €	2.701,97 €	5.247,83 €	1.229,55 €	3.271,54 €	434,44 €
6 (120)	3.723,79 €	2.551,20 €	3.080,12 €	5.980,88 €	1.405,20 €	3.723,79 €	481,39 €
jede weitere Person (15)	452,25 €	318,90 €	378,15 €	733,05 €	175,65 €	452,25 €	46,95 €

* entsprechend Erdgas (der teuersten Heizung laut Heizspiegel ohne Strom)
Hinweis zu Stromheizungen: Falls die Kosten für Heizung in der Jahresabrechnung nicht exakt berechnet werden können (weil kein gesonderter Zähler für die Heizkörper vorhanden ist), sind von den Gesamtstromkosten die in den einzelnen Regelbedarfsstufen enthaltenen Beträge für Haushaltsenergie (s. Tabelle unter Nr. 1.2.3) abzuziehen.

6.4 Wirtschaftlichkeitsprüfung

Bei abstrakt (Überprüfung nach dem Bundesweiten Heizspiegel) überhöhten Heiz- und Warmwasserkosten ist vor der individuellen Prüfung eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchzuführen.
Es ist zu prüfen, ob aus wirtschaftlichen Gründen ein Kostensenkungsverfahren sinnvoll ist (§ 35 Abs. 3 Satz 3 SGB XII).
Eine Kostensenkung auf die angemessene Höhe ist nur dann möglich, wenn die tatsächlichen Gesamtkosten für Unterkunft **und** Heizung und Warmwasser die Vergleichskosten, die sich auf dem maßgeblichen Wohnungsmarkt ergeben, überschreiten.
Die Gesamtkosten für Unterkunft und Heizung und Warmwasser errechnen sich aus der angemessenen Bruttokaltmiete (s. AHB SGB XII 35-1-1, Nr. 5) und 1,60 € pro m² angemessener Wohnfläche für Heizung und Warmwasser (aktueller Wert aus dem Münchner Mietspiegel 2025).

Personen	Wohnungsgröße bis m²	MOG ab 01.01.2026 zzgl. 1,60 €/m² für Heizung
1	50	911 € + 80 € = **991 €**
2	65	1.108 € + 104 € = 1.212 €
3	75	1.286 € + 120 € = 1.406 €

Personen	Wohnungsgröße bis m²	MOG ab 01.01.2026 zzgl. 1,60 €/m² für Heizung
4	90	1.569 € + 144 € = 1.713 €
5	105	1.939 € + 168 € = 2.107 €
6	120	2.188 € + 192 € = 2.380€
für jede weitere Person	15	310 € + 24 € = 334 €

6.5 Individuelle Prüfung der Angemessenheit

Bei der monatlichen Vorauszahlung handelt es sich zunächst nur um eine Vermutung des Vermieters/Versorgers in welcher Höhe Heizkosten und Warmwasserkosten anfallen werden. In der Regel wird erst mit der Jahresabrechnung der tatsächliche Verbrauch festgestellt.
Wenn bei Vorlage der Jahresabrechnung festgestellt wird, dass die Grenzwerte nach dem bundesweiten Heizkostenspiegel (vgl. Nr. 6.1 bis 6.3) überschritten werden, ist eine konkrete individuelle Einzelfallprüfung erforderlich. Im Rahmen dieser Prüfung sind alle Besonderheiten des Einzelfalles zu berücksichtigen.
Folgende Umstände können beispielhaft zu einem erhöhten Heizbedarf führen (Aufzählung nicht abschließend):

- Erhöhtes Wärmebedürfnis (durch Krankheit, Alter, Pflege, Behinderung, usw.)
- Anwesenheit kleine Kinder im Haushalt
- Extrem kalte Wohnung (z.B. Wohnung über einer Toreinfahrt, 3 Außenwände, Wohnung direkt unter einem Flachdach, Geschosshöhe, schlechte Wärmeisolierung des Gebäudes und der Fenster)
- Konkrete Nutzung und Anwesenheitszeiten in der Wohnung.

Die Anerkennung eines überhöhten Warmwasserverbrauchs ist nur auf Grund der gesundheitlichen Situation des Leistungsberechtigten denkbar (z.B. wegen Wasch- und Putzzwang, sonstige Erkrankung mit erhöhtem Hygienebedarf), und kann nach Vorlage der entsprechenden Nachweise (Attest vom Arzt, Gutachten RGU) nur über die Erhöhung des Regelsatzes erfolgen.
Es obliegt den Leistungsberechtigten konkret vorzubringen, warum seine Aufwendungen über dem Grenzwert liegen, aber noch als angemessen anzusehen sind. Es erfolgt daher ein **Anschreiben an den/die Leistungsberechtigte/n mit Fbl. SA 034.10 (individuelle Prüfung der Angemessenheit).**
Die Gründe der Leistungsberechtigten können auch im Rahmen einer persönlichen Vorsprache erörtert und aufgenommen werden.
Für die Entscheidung hilfreich könnten z.B. ein Hausbesuch oder der Vergleich mit den Heizkosten anderer Hausbewohner sein. In Zweifelsfällen kann die Fachberatung von S-I-WH 2 eingeschaltet werden.
Ein Anschreiben mit Fbl. SA 034.10 ist entbehrlich, wenn bereits aktenkundige Gründe vorliegen, die einen höheren Verbrauch rechtfertigen, die als individuell angemessen betrachtet werden können.

7 Prüfung eines Kostensenkungsverfahrens

Unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles ist zu bestimmen, ob sich die Heiz- und Warmwasserkosten im angemessenen Rahmen bewegen.
Es wird um eine sensible Betrachtung aufgrund des angespannten Münchner Wohnungsmarktes gebeten. Auch sollen Mietrückstände aufgrund verminderten monatlicher Abschlagszahlungen vermieden werden.
Ergibt die Einzelfallprüfung, dass die Kosten für Heizung- und Warmwasser angemessen sind, ist dies zu dokumentieren und nichts weiter zu veranlassen. Eine erneute Überprüfung der Angemessenheit erfolgt erst wieder, wenn sich die Verhältnisse ändern sollten bzw. wenn sich Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches Verhalten zeigen.

7.1 Aufforderung zur Kostensenkung

Bei individuell unangemessenen Heiz- und Warmwasserkosten ist ein **Kostensenkungsverfahren** einzuleiten. Dazu ist ein Formblatt in coSys eingestellt (Fbl. SA 034.11).
In der Kostensenkungsaufforderung wird darauf hingewiesen, dass, sollten die Kosten nicht im nächsten Abrechnungszeitraum durch

- **ein geändertes Heizverhalten** und/oder sparsameren Umgang mit Warmwasser
- Untervermietung
- einen Wohnungswechsel

gesenkt werden, **die Kosten für Heizung und Warmwasser nurmehr in angemessener Höhe übernommen werden können.**
Die **Bewilligungszeiträume** sind, soweit möglich, entsprechend auf den Abrechnungsmonat der Heizkosten **anzupassen.**
Nach Zusendung der Kostensenkungsaufforderung muss bei der nächsten Jahresabrechnung dann überprüft werden, ob die/der Leistungsberechtigte eine ganze Heizperiode (Oktober bis April) Zeit hatte, die Kosten zu senken.
Falls keine ganze Heizperiode zwischen der Kostensenkungsaufforderung und der neuen Jahresabrechnung lag, muss bei weiterhin überhöhten Kosten nochmals eine Kostensenkungsaufforderung zugesandt werden. Es kann erst nach der nächsten Jahresabrechnung ggf. eine Absenkung erfolgen.
Sollte eine ganze Heizperiode (7 Monate) berücksichtigt werden können und sind die Kosten noch immer unangemessen hoch, kann auf die angemessenen Werte abgesenkt werden.
Zum besseren Verständnis finden Sie hier ein Ablaufschema zur Angemessenheitsprüfung.
Beispiel 1:

- Heizkostenabrechnungszeitraum Juli 2022 bis Juni 2023;
- Vorlage der Jahresabrechnung Juli 2023, überhöhte Heizkosten;
- Wirtschaftlichkeitsprüfung
- Individuelle Prüfung mit Frist 4 Wochen; keine individuelle Angemessenheit;
- Kostensenkungsaufforderung wird im September 2023 zugesandt;
- Bewilligungszeitraum an die nächste (zu erwartende) Heizkostenabrechnung anpassen (Juli 2024);
- Nächste Jahresabrechnung Juli 2024, wieder überhöhte Heizkosten;
- Überprüfung, ob eine Heizperiode gespart werden konnte -> Oktober 2023 bis April 2024, liegt vor;

- Kostensenkung auf die angemessene Höhe ab dem nächsten Bewilligungszeitraum und ggf. bei einer Nachzahlung nur Übernahme bis zum angemessenen Betrag.

Beispiel 2:

- Heizkostenabrechnungszeitraum Januar 2022 bis Dezember 2022;
- Vorlage der Jahresabrechnung März 2023, überhöhte Heizkosten;
- Wirtschaftlichkeitsprüfung
- Individuelle Prüfung mit Frist 4 Wochen; keine individuelle Angemessenheit;
- Kostensenkungsaufforderung wird im Mai 2023 zugesandt;
- Bewilligungszeitraum an die nächste (zu erwartende) Heizkostenabrechnung anpassen (März 2024);
- Nächste Jahresabrechnung Februar 2024 (Abrechnung 2023), wieder überhöhte Heizkosten;
- Überprüfung, ob eine Heizperiode gespart werden konnte -> nur Oktober 2023 bis Dezember 2023 -> keine ganze Heizperiode,
- daher nochmals Kostensenkungsaufforderung und erneute Prüfung 2025 (Bewilligungszeitraum anpassen!);
- Kostensenkung auf die angemessene Höhe erst 2025 ab dem nächsten Bewilligungszeitraum möglich;

Alternativ können die Leistungsberechtigten auch auf das Energieberatungsprojekt oder auf die sozialpädagogisch begleitete Energieberatung von Haushalten mit Energieschulden von I.SA.R. und das Frühwarnsystem zur Vermeidung von Stromsperrungen hingewiesen werden (s. Gliederungspunkt Energieberatung).

7.2 Kostensenkung auf die angemessenen Kosten

Die anzuerkennenden Höchstwerte für die entsprechende Heizungsart entnehmen Sie bitte der Tabelle unter Punkt 6.
Die monatlich maximale Abschlags- oder Vorauszahlungshöhe ergibt sich aus den angemessenen Heiz- und Warmwasserkosten der entsprechenden Heizungsart (Tabelle 6.2 innerhalb der Karenzzeit bzw. 6.3 außerhalb der Karenzzeit) geteilt durch 12 Monate bei Vorauszahlungen an den Vermieter bzw. geteilt durch 11 Monate bei Abschlagszahlungen an das Versorgungsunternehmen.
Bei der nächsten Jahresabrechnung kann dann keine Nachzahlung übernommen werden.

Mustertext bei Absenkung der Heiz- und Warmwasserkosten auf die angemessene Höhe:
Sie wurden bereits mit Schreiben vom..... und vom..... darauf hingewiesen, dass Ihre Heiz- und Warmwasserkosten unangemessen hoch sind und diese gesenkt werden müssen. Nachdem die Kosten laut der aktuellen Jahresabrechnung weiterhin unangemessen hoch sind und nicht gesenkt wurden, können jetzt nur noch die Ihrer Heizungsart entsprechend angemessenen Kosten für Heizung und Warmwasser berücksichtigt werden (§ 35 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 Satz 2 SGB XII). Die Höhe der errechneten Abschläge bzw. Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser ergeben sich aus den maximalen Jahreskosten Ihrer Heizungsart aufgeteilt in 12 monatliche Vorauszahlungen bzw. 11 monatliche Abschläge. Auch ist die Übernahme einer Heizkostennachzahlung nur bis zum angemessenen Betrag möglich.

8 Übergangsregelung

Sollte unklar sein, welche Tabelle zu verwenden ist oder in Fällen, in denen bereits ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet wurde und sich die Grenzwerte nun verringert haben (Heizöl, Fernwärme oder Holzpellets) bitte an die Fachberatung S-I-WH 2 wenden.

9 Angemessene Grenzwerte bis 31.12.2024

9.1 Angemessener Verbrauch pro m² Wohnfläche im Jahr

Die Grenzwerte beziehen sich auf den bundesweiten Heizspiegel 2022 und den Heiz- und Warmwasserpreisen für die verschiedenen Energiearten, Stand: Oktober 2022

Energieträger	Grenzwert
Erdgas	263 kWh
Heizöl	257 kWh = 25,7 l *
Fernwärme	249 kWh
Strom	249 kWh
Holzpellets	239 kWh = 50,85 kg *
ausschließliche Warm- wasserbereitung mit Gas	24 kWh

- umgerechnet nach Heizwerte

9.2 Angemessene Heiz- und Warmwasserkosten pro m² Wohnfläche im Jahr (zzgl. Lieferung oder Grundkosten) innerhalb der Karenzzeit für die Kosten der Unterkunft

Heizkosten pro m² im Jahr

Energieträger	Grenzwert pro m² /Jahr	Grundkosten 1 x jährlich
Erdgas	28,14 €	105,79 €
Heizöl	40,09 €	
Fernwärme	38,27 €	49,08 €
Strom	47,29 €	116,48 €
Holzpellets	34,50 €	
Warmwasser mit Gas	2,57 €	105,79 €

9.3 Angemessene Heiz- und Warmwasserkosten im Jahr (inklusive Lieferung und Grundkosten) außerhalb der Karenzzeit für die Kosten der Unterkunft

Personen (angem. m²)	Erdgas	Heizöl	Fernwärme	Strom	Holzpellets	alle übrigen Heizarten*	ausschließlich WW-Bereitung mit Gas
1 (50)	1.512,84 €	2.004,60 €	1.962,65 €	2.480,74 €	1.724,81 €	1.962,65 €	234,19 €
2 (65)	1.934,96 €	2.605,98 €	2.536,71 €	3.190,01 €	2.242,25 €	2.536,71 €	272,71 €
3 (75)	2.216,37 €	3.006,90 €	2.919,43 €	3.662,86 €	2.587,21 €	2.919,43 €	298,39 €
4 (90)	2.638,48 €	3.608,28 €	3.493,50 €	4.372,14 €	3.104,65 €	3.493,50 €	336,91 €
5 (105)	3.060,60 €	4.209,66 €	4.067,57 €	5.081,42 €	3.622,09 €	4.067,50 €	375,43 €
6 (120)	3.482,71 €	4.811,04 €	4.641,64 €	5.790,69 €	4.139,53 €	4.641,64 €	413,95 €
jede weitere Person (15)	422,12 €	601,38 €	574,07 €	709,28 €	517,44 €	574,07 €	38,52 €

- entsprechend Fernwärme

9.4 Wirtschaftlichkeitsprüfung

Person	Wohnungsgrößebis m²	MOG ab 01.01.2024 zzgl. 1,20 €/m² für Heizung
1	50	849 € + 60 € = 909 €
2	65	1.092 € + 78 € = 1.170 €
3	75	1.286 € + 90 € = 1.376 €
4	90	1.569 € + 108 € = 1.677 €
5	105	1.939 € + 126 € = 2.065 €
6	120	2.188 € + 144 € = 2.332 €
für jede weitere Person	15	310 € + 18 € = 328 €

10 Nicht laufende Fälle

Wird in einem nicht laufenden Fall ein Antrag auf Übernahme einer Nachzahlung aus einer Jahresabrechnung oder ein Antrag auf Kostenübernahme von Heizmaterial gestellt, so ist das normale Antragsverfahren nach dem SGB XII durchzuführen. Anschließend wird der Bedarf nach dem SGB XII für den Monat berechnet, in dem die Nachzahlung zu leisten bzw. die Rechnung für das selbst beschaffte Heizmaterial zu begleichen ist. Die Kosten gehören in diesem Monat zu den laufenden Kosten der Unterkunft und Heizung. Errechnet sich ein Bedarf, so können für diesen Monat Leistungen nach dem SGB XII gewährt werden.

10 § 35a SGB XII - Leistungen für Instandhaltungs- und Reparaturaufwendungen von selbst bewohntem Wohneigentum; Darlehensgewährung und -rückerstattung

AHB Sozialhilfe	
Titel	*Leistungen für Instandhaltungs- und Reparaturaufwendungen von selbst bewohntem Wohneigentum; Darlehensgewährung und -rückerstattung*
Norm	Sozialgesetzbuch XII
Regelung	§ 35a SGB XII
Gliederung	35a-1
Stand	01.01.2026

Inhaltsverzeichnis

1 Voraussetzungen für die Bewilligung .....
1.1 Eigentumswohnung 72
1.2 Hausgrundstück .....
2 Verfahren 87
2.1 Berechnung der Höhe der Beihilfeleistung .....
2.2 Ausschluss der Karenzzeitregelungen 73
2.3 Darlehensbewilligung und -rückerstattung .....
2.4 Dingliche Sicherung 74

1 Voraussetzungen für die Bewilligung

Soweit bei selbst bewohntem Wohneigentum während des laufenden Leistungsbezuges Instandhaltungs- oder Reparaturmaßnahmen anfallen, werden Aufwendungen hierfür anerkannt, sofern sie unabweisbar und insgesamt angemessen sind, § 35a Absatz 1 SGB XII.
Im Einzelnen können Aufwendungen übernommen werden,

- wenn es sich um eine selbst bewohnte Immobilie im Sinne des § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII handelt,
- sie tatsächlich anfallen,
- sie nicht zu einer Verbesserung des Wohnstandards führen,
- sie unabweisbar sind, das heißt, dass es sich um zeitlich besonders dringliche Aufwendungen handelt, die absolut unerlässlich und
- angemessen sind.

Wertsteigernde, aber nicht zwingend notwendige Maßnahmen können nicht finanziert werden (z. B. Solaranlage, neue Fenster, wenn die bisherigen nicht kaputt sind, Neuanstrich der Fassade, Einbau elektrischer Rollläden).

1.1 Eigentumswohnung

Die Unabweisbarkeit ergibt sich bei Eigentumswohnungen aus dem Beschluss der Eigentümerversammlung. Der einzelne Eigentümer hat keine Möglichkeit, sich einem solchen Beschluss zu entziehen. Es ist jedoch erforderlich, die Unterlagen über die vorgesehenen Kosten, die den Eigentümern vorliegen müssen, anzufordern und in Kopie zu den Akten zu nehmen. Aus diesen Unterlagen, insbesondere aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung, müssen der Umfang der Maßnahme, die voraussichtliche Kostenhöhe und die dafür herangezogenen Rücklagen aus dem Hausgeld ersichtlich sein.

1.2 Hausgrundstück

Wird ein im Eigentum des Leistungsberechtigten stehendes Haus selbst bewohnt und werden dafür Instandhaltungs- oder Reparaturkosten beantragt, muss zunächst über die Notwendigkeit der Maßnahme entschieden werden. Notwendig und damit unabweisbar ist sie dann, wenn ohne die Instandsetzung oder Reparatur das Haus oder Teile davon unbewohnbar wären oder wenn die Bausubstanz sonst gefährdet wird. Beispiele hierfür sind eine Reparatur des Daches, der Heizungsanlage, der Abwasserleitungen oder der Stromversorgung. Eine Instandhaltung bzw. Reparatur liegt also immer dann vor, wenn die Maßnahme dem Erhalt oder der Wiederherstellung einer zumutbaren Wohnsituation dient. Ob durch eine notwendige Maßnahme eine Wertsteigerung aufgrund des technischen Fortschritts stattfindet, ist unerheblich (z. B. bei einer neuen Heizungsanlage).
Eine notwendige Maßnahme ist auf das für die Nutzung Unerlässliche zu begrenzen. Dabei ist vorrangig zu prüfen, ob eine Reparatur kostengünstiger als eine Neu- bzw. Ersatzbeschaffung ist. Ist also die Heizungsanlage kaputt, reicht ggf. eine Reparatur aus, um wieder vernünftig heizen zu können. Eine neue Anlage oder gar eine Umrüstung auf eine andere Heizungsquelle ist nicht erforderlich (außer sie wäre insgesamt, inkl. Anschaffung, kostengünstiger). Auch ist es zumutbar, ggf. einen Austausch der Anlage gegen eine funktionstüchtige, aber gebrauchte Heizungsanlage in Betracht zu ziehen.
Egal welche Maßnahme im Einzelfall in Betracht kommt, es sind dafür mindestens zwei Kostenvoranschläge zum Vergleich zu verlangen.

2 Verfahren

2.1 Berechnung der Höhe der Beihilfeleistung

Die Übernahme der notwendigen Aufwendungen als Beihilfe ist möglich, wenn der maßgebliche Richtwert (Mietobergrenze) nicht bereits durch die laufende Kostenübernahme von kalten Betriebskosten, Schuldzinsen u. Ä. ausgeschöpft ist. In diesen Fällen wird die Beihilfe in Höhe des Differenzbetrages zwischen laufenden Unterkunftskosten und dem Richtwert für einen Zeitraum von maximal zwölf Monaten übernommen. Der Richtwert ist dabei immer anhand der Größe der Einsatzgemeinschaft bzw. nach der Zahl der im Haushalt lebenden Personen, die bei den KdU berücksichtigt werden, zu bestimmen. Übersteigen die Aufwendungen den Betrag, der als Beihilfe gewährt wird, kann für die Finanzierung des Restbetrages ein Darlehen gewährt werden.
Beispiel:
Für eine Eigentumswohnung werden laufend 350 Euro für anfallende Zinsen (die aufgrund eines aufgenommenen Kredites für den Erwerb der Wohnung zu entrichten sind) und 130 Euro für kalte Betriebskosten als Bedarf einer Einzelperson anerkannt. Für eine Erneuerung der Fenster werden 6.000 Euro beantragt; Beschluss der Eigentümerversammlung liegt vor. Die Differenz zum Richtwert (Mietobergrenze) von 911 Euro beträgt monatlich 431 Euro. Damit können 5.172 Euro als Beihilfeleistung erbracht werden. Der Fehlbetrag von 828 Euro kann nur im Rahmen eines Darlehens gewährt werden. Werden innerhalb der bereits berücksichtigten zwölf Monate weitere Instandsetzungskosten beantragt, kommt lediglich eine darlehensweise Übernahme der Kosten in Frage. Erst wenn die zwölf Monate abgelaufen sind und weiterhin Leistungen benötigt werden, kann für die Zukunft neu über eine weitere Beihilfe entschieden werden.
Leben mehrere Personen in der Einsatzgemeinschaft, wird die Beihilfe bzw. das Darlehen ausschließlich und kopfteilig an die Personen gewährt, die Eigentümer der Immobilie sind. Bei Mischfällen mit dem SGB II ist die Beihilfe bzw. das Darlehen den Eigentümern nach dem jeweiligen Gesetz kopfteilig zu gewähren.

2.2 Ausschluss der Karenzzeitregelungen

Die Karenzzeit für die Übernahme der tatsächlichen Unterkunftskosten gilt **nicht** für die Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur, § 35a Absatz 1 Satz 3 SGB XII. Es können damit nur solche Aufwendungen anerkannt werden, die angemessen sind. Sofern die Aufwendungen für die Unterkunft für das selbst genutzte Wohneigentum in der Karenzzeit bereits unangemessen sind, können zur Deckung unabweisbarer Instandhaltungs- und Reparaturaufwendungen nur darlehensweise Leistungen erbracht werden.

2.3 Darlehensbewilligung und -rückerstattung

Die Genehmigung der Beihilfe und des Darlehens kann zusammen in einem Bescheid geregelt werden (vgl. Musterbescheid Instandhaltungskosten). Aus dem Bescheid muss bei Personenmehrheiten eindeutig hervorgehen, wem ein Darlehen bzw. eine Beihilfe in welcher Höhe bewilligt wird. Bei Fragen hierzu ist die Fachberatung von S-I-WH 2 einzuschalten.
Das Darlehen wird durch monatliche Aufrechnung i. H. v. 5% der maßgeblichen Regelleistung des Darlehensnehmers bzw. der Darlehensnehmer getilgt. Die Aufrechnung beginnt ab dem Monat, der auf die Auszahlung des Darlehens folgt und ist durch Bescheid zu erklären, § 35a Abs. 2 Satz 6 SGB XII analog i. V. m. den Vollzugshinweisen des Bayerischen Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales (StMAS) vom 05.06.2024.

Endet der Leistungsbezug vor der vollständigen Rückzahlung des Darlehens, wird der noch nicht getilgte Darlehensbetrag sofort fällig. Unabhängig davon wird das Darlehen auch bei Übergang des Eigentums (zum Beispiel Verkauf, Versteigerung, Erbgang et cetera) sofort fällig. Über die Rückzahlung des noch ausstehenden Betrages ist eine Vereinbarung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Darlehensnehmers zu treffen. Der Leistungsberechtigte wird hierzu angehört.
Für den Fall, dass der Leistungsberechtigte im Anhörungsverfahren Stundung-, Erlass- oder Ratenzahlungsanträge stellt, entscheidet der Leistungssachbearbeiter unter Zugrundelegung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Darlehensnehmers, ob diesen Anträgen stattgegeben werden kann. Es handelt sich hierbei um eine Ermessensentscheidung. Dies bedeutet, dass die Entscheidung genau zu begründen ist, insbesondere dann, wenn dem Antrag auf Billigkeitsmaßnahmen nicht stattgegeben werden kann.
Der Anspruch auf Darlehensrückerstattung wird in Form eines Leistungsbescheides (vgl. Musterbescheid Rückerstattung Instandhaltungskosten) geltend gemacht. Bei Fragen hierzu ist die Fachberatung von S-I-LR 2 einzuschalten.

2.4 Dingliche Sicherung

Wird ein Darlehen gewährt, soll es dinglich gesichert werden, § 35a Absatz 1 Satz 2 SGB XII. Die dingliche Sicherung sollte erst ab einem Darlehensbetrag von 3.000 Euro gefordert werden, da das Verfahren mit Aufwand und Kosten verbunden ist.
Ist die Immobilie bereits mit so hohen Schulden belastet, die in Höhe des Immobilienwertes liegen, sollte von der dinglichen Sicherung abgesehen werden.
Wurde mit Bescheid die dingliche Sicherung angeordnet, ist der Vorgang bei Bestandskraft des Bescheides S-I-LR 2 zuzuleiten. Dort werden die erforderlichen Schritte für die dingliche Sicherung in die Wege geleitet.
Bei Fragen zur dinglichen Sicherung ist die Fachberatung von S-I-LR 2 einzuschalten.

11 § 35a SGB XII - Zustimmung und Verfahren bei Anmietungen und Umzügen

AHB Sozialhilfe	
Titel	*Zustimmung und Verfahren bei Anmietungen und Umzügen*
Norm	Sozialgesetzbuch XII
Regelung	§ 35a SGB XII
Gliederung	35a-2-1
Stand	01.10.2024

Inhaltsverzeichnis

1 Grundsätzliche Voraussetzungen für die Zustimmung zu einem Umzug .....
1.1 Erforderlichkeit 77
1.2 Grundsätzliche Folgen, wenn der Umzug nicht erforderlich ist .....
2 Zustimmung/Zuständigkeit .....
2.1 Fälle im laufenden Hilfebezug bzw. mit Bezug von Leistungen in den letzten 12 Mo-naten .....
2.1.1 Wohnungen mit künftig angemessenen Kosten der Unterkunft .....
2.1.2 Wohnungen mit nicht angemessenen Kosten der Unterkunft 78
2.1.3 Nachträgliche Zustimmung .....
2.2 Fall ist noch nicht im Leistungsbezug/wird erst nach dem Umzug hilfebedürftig/benötigt nur Leistungen im Rahmen des Umzugs: .....
2.2.1 Grundsätzliche Zuständigkeit .....
2.2.2 Ausnahmen von der Zuständigkeit des bisherigen SBH/S-III-WP/OH .....
2.2.3 Zuständigkeit der Fachstelle zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit (FaSt) .....
2.3 Zuständigkeit beim Umzug in ein Pflegeheim .....
3 Sonstige übernahmefähige Kosten, die im Rahmen eines Umzugs/der Anmie-tung einer Wohnung anfallen .....
3.1 Einlagerungskosten 80
3.2 Doppelmieten 82
3.3 Entrümpelungskosten .....
3.4 Kosten für die Bereitstellung des Telefon- und Internetanschlusses und Kosten für einen Nachsendeauftrag .....
3.5 Gebühr für eine erfolgreiche Wohnungsvergabe .....
3.6 Sonstige Kosten/Provisionen 82
4 Abschluss eines neuen Mietvertrages für eine bereits selbst bewohnte Wohnung .....

5 Anmietung von Wohnungen des freien Marktes durch Leistungsberechtigte, die akut wohnungslos sind und z. B. in Pensionen leben, abweichende Angemessenheit, weitere Mietzahlungen 83
6 Umzüge während der Karenzzeit .....
7 Umzüge mit Ortswechsel .....
7.1 Wegzug aus München .....
7.2 Zuzug nach München .....

1 Grundsätzliche Voraussetzungen für die Zustimmung zu einem Umzug

1.1 Erforderlichkeit

Der Umzug muss erforderlich sein. Dies ist immer dann der Fall, wenn

- durch den Umzug eine drohende oder bestehende Wohnungslosigkeit behoben wird,
- durch den Umzug die Hilfebedürftigkeit beendet, vermieden oder wesentlich ver-ringert wird,
- der Umzug durch den Leistungsträger nach dem SGB XII veranlasst wurde; z. B. aufgrund unangemessen hoher Kosten für die bisherige Unterkunft

oder

- andere soziale Belange einen Umzug erforderlich machen,
  z. B. bisherige Wohnung ist zu klein, Trennung oder Tod des Partners, Heirat/Gründung einer eingetragenen Lebenspartnerschaft, Geburt eines Kindes, Pflege von bzw. durch Angehörige ab Pflegegrad II oder Pflege von demenzkran-ken Angehörigen, Aufnahme in eine therapeutische Wohnge-meinschaft, Aufnahme in eine stationäre oder ambulante Einrichtung, Entlassung aus einer entsprechenden Einrichtung.

Bei einem Wohnungswechsel, der aufgrund Behinderung, Pflegebedürftigkeit bzw. Alter erforderlich wird, ist Gliederungsnummer „§§ 90 ff SGB IX, Eingliederungshilfe für Menschen mit Behinderungen - Nr. 4 - Behindertengerechte Wohnanpassung“ zu beachten.
Ob durch den Umzug auch ein Ortswechsel außerhalb des Zuständigkeitsbereichs der Landeshauptstadt München erfolgt, ist für die Entscheidung nicht ausschlagge-bend, wenn der Umzug erforderlich ist.
Grundsätzlich gilt, dass über die Erforderlichkeit des Umzugs das SBH entscheidet, in dem die bisherige Unterkunft liegt. Ausnahmen werden gesondert geregelt vgl. Nr. 2.2.2 und 2.2.3. Dies gilt auch, wenn keine Leistungen bezogen werden, weil die Prü-fung, ob ein Umzug erforderlich ist, nur anhand der aktuellen Verhältnisse erfolgen kann. Die Entscheidung erfolgt mit Fbl. SA 59.40.

1.2 Grundsätzliche Folgen, wenn der Umzug nicht erforderlich ist

Bei einem Leistungsberechtigten, der trotz ausreichender und angemessener Unter-kunft ohne anzuerkennende Gründe umziehen will, wird der geplanten oder ge-wünschten Wohnungsanmietung nicht zugestimmt, auch wenn die künftige Wohnung angemessen ist. Der Leistungsberechtigte ist aufzufordern, die Wohnung nicht anzumieten. Es ist eine Ablehnung der beantragten Zustimmung oder Zusicherung zur Kostenübernahme zu erteilen.
Erfolgt trotzdem ein Umzug, sind die Kosten der Unterkunft für die neue Wohnung bis zur maximal angemessenen Bruttokaltmiete in jedem Fall als Bedarf zu berücksichtigen (§ 35a Abs. 2 Satz 2 SGB XII). Eine Kürzung auf ggf. bisher geringere Kosten ist nicht zulässig. Für die neue Wohnung sind aber die tatsächlichen Heiz- und Warmwasserkosten anzuerkennen.
Auch die mit dem Umzug bzw. der Anmietung verbundenen Kosten (Umzugskosten, Wohnungsbeschaffungskosten, Kaution) können in diesem Fall gemäß § 35a Abs. 2 Satz 5 SGB XII bei vorheriger Zustimmung übernommen werden. Diese "Auffangnorm" ist grundsätzlich auch für den Fall des nicht notwendigen bzw. veranlassten Umzugs einschlägig. Sie räumt dem Leistungsträger bei der Übernahme der Umzugskosten, Wohnungsbeschaffungskosten und der Kaution Ermessen ein. Dieses betrifft sowohl das "ob" der Übernahme, als auch die Höhe der Kosten.

Die Entscheidung, ob Umzugskosten, Wohnungsbeschaffungskosten oder die Kaution bei einem nicht erforderlichen Umzug im Einzelfall übernommen werden oder nicht, ist daher entsprechend zu begründen.
In der Regel werden die Kosten jedoch, sofern der Umzug nicht erforderlich war, abzulehnen sein. Hier sind dann vor allem Ausführungen darüber zu machen, warum die Anmietung der neuen Wohnung nicht erforderlich ist und ein Verbleiben in der aktuellen Wohnung zugemutet werden kann.

2 Zustimmung/Zuständigkeit

2.1 Fälle im laufenden Hilfebezug bzw. mit Bezug von Leistungen in den letzten 12 Mo-naten

Grundsätzlich zuständig ist hier immer das abgebende SBH bzw. S-III-WP/OH. Dies gilt auch, wenn Leistungen zwar nicht mehr aktuell bezogen werden, aber innerhalb der letzten 12 Monaten vor Antragstellung eine laufende oder auch einmalige Leistung gewährt worden ist.

2.1.1 Wohnungen mit künftig angemessenen Kosten der Unterkunft

Das abgebende SBH bzw. S-III-WP/OH stellt die Erforderlichkeit und die Angemessen-heit der neuen Unterkunft fest. Es erteilt die Zustimmung zur Anmietung der neuen Wohnung, bewilligt ggf. die Anmiet- und Umzugskosten und fertigt die Zusicherung zur darlehensweisen Kautionsübernahme sowie die Abtretungserklärung für die Kau-tion (vgl. Gliederungsnummer „35a-2-3“). Es erlässt auch noch einen neuen Be-willigungsbescheid. Erst nach Abschluss dieser Arbeiten ist der Vorgang an das künf-tige SBH abzugeben. Die getroffene Entscheidung über die Erforderlichkeit des Umzuges ist für das künftig zu-ständige SBH bindend. Die Zahlungsanweisung erfolgt unverzüglich nach Rücklauf der jeweiligen Rechnungen. Danach ist auch der Darle-hensbescheid zu fertigen. Ist der Vorgang noch nicht an das neue SBH abgegeben worden, sind diese Arbeiten noch von dem bisherigen SBH bzw. S-III-WP/OH zu veran-lassen.

2.1.2 Wohnungen mit nicht angemessenen Kosten der Unterkunft

Mietet der Leistungsberechtigte die Wohnung ohne die notwendige Zustimmung an und hat er dafür keinen nachvollziehbaren Grund gehabt, sind Unterkunftskosten höchstens in Höhe der angemessenen Kosten anzusetzen.
Die zur Anmietung erforderlichen oder im Zusammenhang mit dem Umzug anfallenden Kosten (Kaution, Provision, Doppelmieten, Umzugskosten u. ä.) sind in der Regel nicht zu übernehmen. Da es sich jedoch um eine Ermessensentscheidung handelt, ist das Ermessen entsprechend auszuüben und die Entscheidung zu begründen (vgl. Nr. 1.2). Die notwendigen Bescheide sind durch das abgebende SBH zu fertigen.
Im Einzelfall kann auch der Anmietung einer Wohnung mit künftig unangemessenen Kosten der Unterkunft zugestimmt werden, insbesondere wenn im Einzelfall begrün-dete Umstände vorliegen, die ein Überschreiten der maßgeblichen Richtwerte erfor-derlich machen (vgl. Gliederungsnummer „35-1-1 Nr. 7.2“). Wird der Anmietung zugestimmt, sind auch sämtliche Folgekosten für die Anmietung bzw. den Umzug und die Abwicklung des bisherigen Wohnverhältnisses zu übernehmen. Die Gründe für die Zustimmung sind aktenkundig zu machen. Die Entscheidung der abgebenden Stelle ist für das aufnehmende SBH bindend.

2.1.3 Nachträgliche Zustimmung

Ausnahmsweise kann einer Anmietung auch nachträglich noch zugestimmt werden, wenn besondere Gründe vorliegen (z. B. nähere Wohnung bei Personen, die den Leistungsberechtigten pflegen; Umzug in eine Erdgeschosswohnung bzw. Wohnung mit Aufzug bei Gehbehinderung, Umzug in eine behindertengerechte Wohnung, Um-zug bzw. Aufnahme in eine Einrichtung, Aufforderung von Flüchtlingen nach Abschluss des Asylverfahrens aus der Gemeinschaftsunterkunft auszuziehen) und der Umzug damit erforderlich war und bei rechtzeitiger Antragstellung bewilligt worden wäre.
Es ist hierbei aber zu prüfen, ob es dem Leistungsberechtigten **möglich** war, die notwendige **Zustimmung vorher einzuholen** oder ob ihm dies aus **nachvollziehbaren** Gründen nicht möglich war. Wird anerkannt, warum er die Zustimmung nicht rechtzeitig eingeholt hat, kann dem Um-zug inkl. der Übernahme aller damit verbundenen Folgekosten (vgl. oben) auch noch nachträglich zugestimmt werden. In laufenden Fällen/Fällen mit Leistungsbezug in den letzten 12 Monaten trifft diese Entscheidung das abgebende SBH bzw. S-III-WP/OH

2.2 Fall ist noch nicht im Leistungsbezug/wird erst nach dem Umzug hilfebedürftig/benötigt nur Leistungen im Rahmen des Umzugs:

Nach § 35a Abs. 2 Satz 5 SGB XII können Kautionen und Wohnungsbeschaffungskos-ten übernommen werden. Dies gilt auch, wenn nach dem Umzug keine laufenden Leistungen benötigt werden oder wenn erst durch den Umzug ein Anspruch in der Zukunft entsteht und aktuell noch kein Bedarf vorliegt. Bei einem erforderlichen Umzug sind die anfallenden Kosten als einmaliger Bedarf in dem Monat zu berücksichtigen, in dem sie anfallen. Evtl. überschreitendes Einkommen kann hier nur für den konkreten Monat angerechnet werden. Es ist vorrangig auf notwendige Beihilfeleistungen anzurechnen, damit das Kautionsdarlehen möglichst in voller Höhe gezahlt werden kann. Eine Ansparung über mehrere Monate kann hier nicht zu Lasten des Leistungsberechtigten verlangt werden.

2.2.1 Grundsätzliche Zuständigkeit

Zuständig ist auch in diesen Fällen grundsätzlich das SBH/S-III-Z/WH der aktuellen Wohnadresse. Dieses prüft überschlägig, ob ein (Hilfe-)Anspruch besteht, ob der Um-zug erforderlich ist und ob die Kosten der Unterkunft für die neue Wohnung angemes-sen sind. Dazu ist Fbl. SA 059.40 zu verwenden. Kann dem Umzug zugestimmt wer-den, sind die Antragsaufnahme und alle weiteren notwendigen Arbeiten durch das SBH der künftigen Wohnadresse durchzuführen. Das neue SBH ist schnellstmöglich über die getroffene Entscheidung, also die Erforderlichkeit des Umzugs, zu informie-ren (Fax der Genehmigung mit Fbl. SA 059.40).

2.2.2 Ausnahmen von der Zuständigkeit des bisherigen SBH/S-III-WP/OH

Bei Entlassung aus einer ambulanten oder stationären Einrichtung (auch therapeutisch. Wohn-gemeinschaften, Jugendhilfeeinrichtung) und Anmietung einer angemessenen Woh-nung ohne dass vorher Leistungen nach dem SGB XII durch die LH München ge-währt wurden, ist das SBH der künftigen Wohnung sofort zuständig, da hier ein Umzug immer erforderlich sein wird und damit keine Prüfung der Erforderlichkeit not-wendig ist.
Zieht ein bisher nicht Leistungsberechtigter in eine Senioreneinrichtung (ohne Pflegebedarf) ist für den Antrag und auch die spätere Hilfegewährung sofort S-I-WH 3 zuständig. Der Antragsteller kann dorthin verwiesen werden.

2.2.3 Zuständigkeit der Fachstelle zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit (FaSt)

Werden nur Kosten für Kaution/Provision benötigt, weil die nachfragende Person über ein ausreichendes eigenes Einkommen verfügt um den aktuellen und auch künftigen Bedarf selbst zu decken, entscheidet in Fällen drohender Wohnungslosigkeit aus-schließlich die FaSt über die Notwendigkeit des Umzugs und erteilt ggf. die Zustim-mung (vgl. Gliederungsnummer "Zuständigkeiten - Sozialbürgerhäuser - Fachstelle zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit"). Hierbei kann die FaSt auch die Anmietung einer unangemessenen Unterkunft genehmigen, soweit die Kosten dafür aus dem Einkommen auch in Zukunft getragen werden können. Die Zuständigkeit für die Zahlung der Kaution/Provision ist in Gliederungsnummer "Zuständigkeiten - Sozialbürgerhäuser - Fachstelle zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit" unter Nr. 3 geregelt.
Diese Ausnahmeregelung gilt ausschließlich für die FaSt. In anderen Fällen kann bei Anmietung einer unangemessenen Unterkunft ohne weiteren Grund (vgl. Nr. 2.1.2) keine Zustimmung erteilt werden.
Diese Regelung trifft auch auf den Fachbereich Wohnen der Zentralen Wohnungslosenhilfe für den Personenkreis der akut wohnungslosen Haushalte zu.

2.3 Zuständigkeit beim Umzug in ein Pflegeheim

Zur Beurteilung, ob für die geltend gemachten Kosten die LHM oder der Bezirk Oberbayern zuständig ist, ist auf den Zeitpunkt der Fälligkeit der Forderung abzustellen. Die LHM ist für alle Kosten, die **vor** dem Umzug, und der Bezirk Oberbayern für alle Kosten, die erst **nach** dem Umzug anfallen, zuständig. Nicht der Tag, an dem die Leistungen in Auftrag gegeben werden, sondern der Fälligkeitszeitpunkt, der vertraglich festgelegt wird, ist entscheidend (z. B. bei Mietzahlungen). Ist vertraglich kein Fälligkeitszeitpunkt geregelt, kommt es auf den Zeitpunkt der Ausführung der Leistung an (z. B. Wohnungsauflösung).
Anträge auf Übernahme von Kosten (z. B. für Kosten für die Wohnungsauflösung, wie Schönheitsrenovierungen und Entrümpelung, Doppelmieten, ggf. Umzugskosten etc.) die erst nach dem Umzug in ein Pflegeheim anfallen, sind an den Bezirk Oberbayern mit Verweis auf dessen Zuständigkeit weiter zu leiten und der Antragsteller ist darüber entsprechend zu informieren.
Wenn ein Zuständigkeitsstreit mit dem Bezirk dokumentiert ist und die LHM die Kosten gemäß § 43 SGB I bisher vorläufig erbracht hat, ist beim Bezirk Oberbayern Kostenerstattung gemäß § 43 SGB I i. V. m. § 102 SGB X im Rahmen der Jahresfrist (§ 111 SGB X) anzumelden.

3 Sonstige übernahmefähige Kosten, die im Rahmen eines Umzugs/der Anmie-tung einer Wohnung anfallen

3.1 Einlagerungskosten

Einlagerungskosten können unter folgenden Voraussetzungen, die gleichzeitig vorliegen müssen, im Rahmen der Kosten der Unterkunft übernommen werden (BSG-Urteil vom16.12.2008, Az. B 4 AS 1/08 R):

1. Die im Übrigen bewohnte Unterkunft (z. B. eigene Wohnung, Untermietzimmer, Pension etc.) reicht nicht aus, um angemessenen Hausrat und persönliche Gegenstände unterzubringen. Das ist insbesondere der Fall, wenn weder innerhalb (z. B. Abstellkammer) noch außerhalb (z. B. Kellerraum, Dachboden) der Unterkunft Abstellraum zur Verfügung steht.

2. Die eingelagerten Gegenstände müssen den persönlichen Grundbedürfnissen des Leistungsberechtigten oder dem Wohnen dienen. Das ist insbesondere bei Kleidung und Hausratsgegenständen des Leistungsberechtigten der Fall, die dem Pfändungsschutz des § 812 ZPO unterliegen. Hierfür ist von der leistungsberechtigten Person eine detaillierte Aufstellung über die eingelagerten Gegenstände anzufordern.
3. Der Ort der Einlagerung muss so nahe an der im Übrigen bewohnten Unterkunft gelegen sein, dass die Erreichbarkeit durch den Leistungsberechtigten gewährleistet ist. Davon ist auszugehen, wenn sich der Lagerraum im Gebiet der Landeshauptstadt München befindet. Einlagerungskosten für einen Lagerraum, der sich außerhalb der Landeshauptstadt München befindet, können nur im Ausnahmefall übernommen werden, wenn die Erreichbarkeit durch den Leistungsberechtigten begründet wird.
4. Die (isolierte) Miete für den zusätzlichen Lagerraum darf gemessen am Wert der eingelagerten Güter nicht unwirtschaftlich sein. Die Wirtschaftlichkeit richtet sich nach Art, Wert und Menge der eingelagerten Güter sowie der Dauer der geplanten Einlagerung (z. B. keine unbefristete Einlagerung eines Stuhls oder Tisches für eine Miete des Lagerraums in Höhe von 100,00 € im Monat).

Liegen diese Voraussetzungen vor, sind die Kosten für die Bruttokaltmiete und Einlagerungskosten als angemessen anzuerkennen, wenn sie in der Summe innerhalb der Angemessenheitsgrenzen (vgl. Gliederungsnummer 35-1-1) liegen. Sofern mit den Einlagerungskosten die angemessene Bruttokaltmiete überschritten wird, können die Kosten für die Einlagerung nicht (auch nicht anteilig) übernommen werden.
Falls für die Einlagerung auch die Stellung einer Kaution verlangt wird, ist diese als Darlehen zu bewilligen, wenn sie das Dreifache der monatlichen Einlagerungskosten nicht übersteigt.
Die Übernahme von Einlagerungskosten ist in der Regel bis zu 12 Monaten möglich. Sollten über diesem Zeitraum hinaus Einlagerungskosten geltend gemacht werden, ist insbesondere die Wirtschaftlichkeit der weiteren Übernahme zu prüfen. In diesen Fällen ist daher die Fachberatung von S-I-WH 2 einzuschalten.
Eine Kostenübernahme ist grundsätzlich ausgeschlossen, wenn

- Gegenstände aufgrund einer Sammlereigenschaft oder unvernünftiger Vorratshaltung nicht in der Unterkunft Platz finden oder
- es sich um Luxusgegenstände oder um solche Gegenstände handelt, die der Leistungsberechtigte als nicht geschützte Vermögensgüter vor der Inanspruchnahme von Leistungen der Sozialhilfe verwerten muss.

Ein gesonderter Bescheid für die Übernahme der Einlagerungskosten ist nicht erforderlich. Es ist jedoch unbedingt darauf zu achten, dass die Entscheidung, soweit sie vom eigentlichen Bewilligungszeitraum abweicht, im Bescheid entsprechend zu befristen ist.
Bsp.: Grundsicherungsleistungen wurden für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12. eines Jahres bewilligt. Ab dem 01.04. werden auch Einlagerungskosten für max. 12 Monate übernommen. Ein entsprechender Änderungsbescheid ist hierfür zu erlassen. Der Bescheid über die Weiterbewilligung der Leistungen ab dem 01.01. des Folgejahres ist - sofern Einlagerungskosten noch weiterhin erforderlich sind - diesbezüglich bis zum 31.03. zu befristen. Im Tenor sind bzgl. des Bewilligungszeitraumes dementsprechend zwei unterschiedliche Zeiträume anzugeben (01.01. - 31.03. mit Einlagerungskosten und 01.04. bis 31.12. ohne Einlagerungskosten).

3.2 Doppelmieten

Im Rahmen eines Umzugs können außerdem Kosten für Doppelmieten (i. d. R. höchstens 3 Monate) entstehen, die zu übernehmen sind, wenn dem Umzug zuge-stimmt wurde. Bei einem nicht erforderlichen Umzug sind die Ausführungen unter Punkt 1.2 zu beachten.

3.3 Entrümpelungskosten

Ist nur eine Entrümpelung ohne Umzug von Einrichtungsgegenständen (z. B. Aufnah-me in einer Einrichtung) notwendig, kann zunächst auf die Angebote der verschiede-nen Gebrauchtwarenhäuser bzw. gemeinnützigen Vereine zur kostenfreien Entrüm-pelung verwiesen werden. Kommt dies nicht in Betracht, ist die reine Entrümpelung möglichst günstig durchzuführen. Dazu sind mind. 2 Kostenvoranschläge verschiede-ner Anbieter anzufordern.
Im Rahmen eines Umzugs sind auch anfallende Entrümpelungskosten ausschließ-lich durch unsere Vertragsfirma (vgl. Gliederungsnummer „35a-2-2“) zu bewilligen und abzurechnen. Hier darf kein weiterer Anbieter die Entrümpelung durchführen.

3.4 Kosten für die Bereitstellung des Telefon- und Internetanschlusses und Kosten für einen Nachsendeauftrag

Ein Telefon- und Internetanschluss als auch ein Nachsendeantrag sind notwendig, um nach einem Umzug die Kommunikation mit anderen Menschen, Behörden, Banken usw. aufrecht zu erhalten. Diese Kommunikation stellt ein vom Gesetzgeber anerkanntes Grundbedürfnis dar.
Kosten für die **Bereitstellung** eines Telefon- und Internetanschlusses und die Kosten für einen Nachsendeauftrag, die einmalig im Rahmen eines Umzuges anfallen, sind daher als Umzugskosten zu übernehmen (bei einem nicht erforderlichen Umzug vgl. Punkt 1.2).

3.5 Gebühr für eine erfolgreiche Wohnungsvergabe

Bei einer erfolgreichen Wohnungsvergabe wird von S-III eine Vergabegebühr in Höhe von 25,00 € von allen Antragstellern gefordert. Diese Kosten sind als Wohnungsbeschaffungskosten /Umzugskosten zu übernehmen. Die Eingabe in Lissa erfolgt unter Einmalige Beihilfen - Umzugskosten.

3.6 Sonstige Kosten/Provisionen

In der neueren mietrechtlichen Rechtsprechung (z. B. Landgericht Hamburg, Aktenzeichen: 307 S 144/08) wird die Vereinbarung einer "Vertragsausfertigungsgebühr" bzw. "Bearbeitungsgebühr" als grundsätzlich unwirksam erachtet. Hintergrund dieser Rechtsprechung ist, dass das Ausfertigen von Verträgen zu den typischen Verwaltungstätigkeiten eines Vermieters/einer Hausverwaltung gehört und keine Dienstleistung für den Mieter bzw. die Mieterin darstellt. Bei Abschluss eines neuen Mietvertrages ist daher eine Vertragsausfertigungsgebühr /Bearbeitungsgebühr nicht zu übernehmen.
Grundsätzlich gilt, dass eine Maklerprovision nur in Ausnahmefällen (z. B. bei drohender und akuter Wohnungslosigkeit) übernommen bzw. zugesichert werden kann. Also nur, wenn es nachweislich dem Leistungsbe-rechtigten nicht möglich oder nicht zumutbar ist, selbst eine Wohnung zu suchen und eine neue Wohnung in kurzer Zeit unbedingt gefunden werden muss (bei einem nicht erforderlichen Umzug vgl. Punkt 1.2).

Sollten dennoch für das Ausstellen eines Mietvertrages Beabeitungsbebühren anfallen und die Übernahme oder auch andere als die vorstehend genannten Kosten bean-tragt werden bzw. Unsicherheiten bzgl. der Notwendigkeit einer Provisions-übernahme bestehen, ist der Fall mit der Fachberatung von S-I-WH 2 abzustimmen. Insbesondere ist die Fachberatung vor der Übernahme von Kosten für die Abschlussrenovierung, auch im Rahmen einer Kautionsabrechnung, einzubeziehen (vgl. Gliederungsnummern "35-1-5" und "35a-2-4").

4 Abschluss eines neuen Mietvertrages für eine bereits selbst bewohnte Wohnung

Die entsprechenden Regelungen sind unter Gliederungsnummer 35-1-1 Nr. 4 aufgeführt.

5 Anmietung von Wohnungen des freien Marktes durch Leistungsberechtigte, die akut wohnungslos sind und z. B. in Pensionen leben, abweichende Angemessenheit, weitere Mietzahlungen

Bei einem Umzug von akut wohnungslosen Haushalten in eine Wohnung und dem daraus folgenden Zuständigkeitswechsel von S-III-WP/OH zu einem Sozialbürgerhaus ist die Miete weiterhin direkt an den Vermieter zu überweisen, falls von S-III-WP/OH dieser Zahlungsmodus gewählt wurde.
In diesen Fällen ist eine Miete auch dann noch angemessen, wenn sie bis zu 10 % über den Richtwerten nach Gliederungsnummer „35-1-1“ liegt und S-III-WP/OH der Anmietung zugestimmt hat.
Eine Auszahlung der Miete an den Leistungsberechtigten ist nur dann vorzunehmen, wenn dieser mit einer Überweisung an den Vermieter nicht einverstanden ist und keine weiteren Anhaltspunkte für Unzuverlässigkeit vorliegen. In diesen Fällen ist die laufende Zahlung der Miete zu überwachen.

6 Umzüge während der Karenzzeit

Innerhalb der Karenzzeit werden nach einem Umzug höhere als angemessene Aufwendungen nur dann als Bedarf anerkannt, wenn der Träger der Sozialhilfe die Anerkennung **vorab zugesichert** hat, § 35a Absatz 2 Satz 4 SGB XII. Die bisherige Karenzzeit entfällt nach einem Umzug. Dies ist auch dann der Fall, wenn sich die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft im Vergleich zur vorher bewohnten Wohnung verringert haben sollten.

7 Umzüge mit Ortswechsel

7.1 Wegzug aus München

Will ein Leistungsberechtigter eine Wohnung außerhalb Münchens anmieten, sind die Mietobergrenzen des für den neuen Wohnort zuständigen Sozialamtes maßgebend. Auch hier muss geprüft werden, ob der Umzug tatsächlich erforderlich ist, weil ihm nur dann zugestimmt werden kann.
Kautionen für Wohnungen, die nicht in München liegen, können nicht übernommen werden. Nach der Rechtsprechung der Sozialgerichte ist für die Übernahme einer Kaution der aufnehmende Leistungsträger zuständig (in Anlehnung an § 22 Abs. 6 Satz 1 SGB II). Es ist deshalb notwendig dem Leistungsberechtigten eine Bestäti-gung über die Erforderlichkeit des Umzugs auszustellen. Darin sind kurz die Gründe für den Umzug (z. B. Mietsenkungsverfahren) zu erläutern.

Übernommen werden können daher nur die Kosten, die noch für die Wohnung in München (z. B. Renovie-rung, Doppelmieten) und für den Umzug selbst anfallen. Sofern ein Antrag auf eine Erstausstattung für die neue Wohnung einschließlich Haushaltsgeräten noch während des gewöhnlichen Aufenthalts in München gestellt wird, sind die notwendigen und bisher noch nicht vorhandenen Einrichtungsgegenstände in Form einer Bargeldleistung zu übernehmen (Urteil des LSG München vom 26.01.2021 – L 11 AS 802/19).
Alle Kosten die erst am neuen Wohnort entstehen (z. B. Kaution, erste Miete, neue Möbel - sofern die Möbel erst beantragt werden, wenn der g. A. nicht mehr in München liegt) sind vom künftigen Leistungsträger zu bewilligen.
Kann dem Umzug nicht zugestimmt werden, weil er nicht erforderlich ist, erfolgt in der Regel eine Ablehnung (vgl. Nr. 1.2). Der künftige Leistungsträger ist über die Entscheidung zu in-formieren, wenn der Umzug trotzdem erfolgt.

7.2 Zuzug nach München

Bei Zuzügen nach München ist ein Nachweis über die Erforderlichkeit des Umzugs vom bisherigen Leistungsträger anzufordern. Zu übernehmen ist hier die für die Woh-nung in München anfallende Kaution, soweit die Wohnung angemessen ist und der Umzug erforderlich war. Sollte der bisher zuständige Leistungsträger keine Bescheinigung über die Notwendigkeit des Umzuges ausstellen, ist von der leistungsberechtigten Person nachzuweisen, aus welchem Grund der Umzug erfolgte. Sofern der Umzug als erforderlich angesehen wird und die Zusicherung der Unterkunftskosten erteilt wurde, ist die Mietkaution als Darlehen zu übernehmen.
Die Umzugskosten und alle vor bzw. am Wegzugsort ent-standenen Kosten wie Provision, Renovierung und ggf. Doppelmieten für die alte Wohnung, müssen noch vom abgebenden Sozialhilfeträger gewährt werden. Dies gilt auch für die Erstausstattung der Wohnung einschließlich Haushaltsgeräten, wenn der entsprechende Antrag noch während des gewöhnlichen Aufenthalts am Wegzugsort gestellt wird (Urteil des LSG München vom 26.01.2021 – L 11 AS 802/19).
Bei einem Zuzug nach München muss die tatsächliche Bruttokaltmiete übernommen werden. Wenn diese unangemessen ist, bereits am vorherigen Wohnort Leistungen nach dem SGB XII bezogen wurden und auch keine Zusicherung der überhöhten Unterkunftskosten erfolgte, ist nur die angemessene Bruttokaltmiete (Gliederungsnummer „35-1-1") zu berücksichtigen. Eine Kürzung auf ggf. bisher geringere Kosten am vorherigen Wohnort ist nicht zulässig. Für die neue Wohnung sind die tatsächlichen Heiz-und Warmwasserkosten in München anzuerkennen.

12 § 35a SGB XII - Darlehen für Kautionen und Genossenschaftsanteile

AHB Sozialhilfe	
Titel	*Darlehen für Kautionen und Genossenschaftsanteile*
Norm	Sozialgesetzbuch XII
Regelung	§ 35a SGB XII
Gliederung	35a-2-3
Stand	01.01.2024

Inhaltsverzeichnis

1 Vorwort 93
2 Verfahren bei der Bewilligung von Mietsicherheiten 86
2.1 Mietkautionen 86
2.1.1 Gewährung als Darlehen .....
2.1.2 Kautionsgewährung bei Mischfällen SGB XII/SGB II .....
2.1.3 Sicherheitsleistung und Überweisung .....
2.2 Sonderregelungen für die Kautionsanlage .....
3 Übernahme von Genossenschaftsanteilen zur Anmietung einer Wohnung .....
3.1 Verfahren 87
3.2 Eingabe der Forderung ins SAP-System 89
4 Rückerstattung des Kautionsdarlehens und des Darlehens für Genossenschaftsanteile .....
4.1 Bei laufend gewährten Leistungen durch Aufrechnung .....
4.2 Kein Bezug von laufenden Leistungen 90
5 Hinweise zur Abgeltungssteuer/Kapitalertragssteuer auf Zins-/Dividendenerträge .....
6 Aktenführung .....

1 Vorwort

Nach den Bestimmungen des § 35a Abs. 2 Satz 5 SGB XII sollen Mietkautionen und Genossenschaftsanteile als Darlehen gewährt werden.
Bis 31.12.2008 wurde über die Darlehensbewilligung eine öffentlich-rechtliche Entscheidung getroffen, die im Bewilligungsbescheid bekannt gegeben wurde. Die Zahlungsmodalitäten wurden in einem privat-rechtlichen Vertrag zwischen dem Sozialbürgerhaus und der Leistungsempfängerin vereinbart. War die Leistungsberechtigte nicht bereit, den Darlehensvertrag abzuschließen, wurden die Darlehensmodalitäten im Bewilligungsbescheid festgelegt.
Da die herrschende Meinung in Rechtsprechung und Literatur sowohl die Entscheidung über die Darlehensvergabe als auch die Entscheidung über die Darlehensmodalitäten ausschließlich dem öffentlichen Recht zuordnet, werden seit 01.01.2009 sowohl die Darlehensgewährung als auch die Darlehensrückerstattung stets durch Bescheid geregelt.
Ein zusätzlicher Darlehensvertrag wird nicht geschlossen.
Bei der gerichtlichen Geltendmachung des Rückerstattungsanspruches zeigt sich ebenfalls, dass die Zivilgerichte zunehmend an die Sozialgerichte verweisen und den Rückerstattungsanspruch also dem öffentlichen Recht zuordnen. Vor dem Sozialgericht werden strengere Maßstäbe sowohl bei der Prüfung der Darlehensbewilligung als auch der Rückzahlungsmodalitäten angelegt.
Folgende Formblätter stehen in Wollmux zur Verfügung und sind zu verwenden:
Fbl. SA 097.5 Darlehensbescheid Mietkaution (lfd. Fälle)
Fbl. SA 097.11 Darlehensbescheid Genossenschaftsanteile (lfd. Fälle)
Fbl. SA 059.3 Übernahmeerklärung Kaution allgemein
Fbl. SA 059.11 Übernahmeerklärung Genossenschaftsanteile
Fbl. SA 098.2 Abtretung Mietkaution
Fbl. SA 098.1 Abtretung Genossenschaftsanteile
Das folgende Verfahren regelt die **Bewilligung** von Darlehen für Kautionen und Genossenschaftsanteile. Die **Rückerstattung** von Kautionsdarlehen und Darlehen für Genossenschaftsanteile ist - mit Ausnahme der Aufrechnung bei laufend gewährten Leistungen (Nr. 4) - in Gliederungsnummer „35a-2-4“ geregelt.

2 Verfahren bei der Bewilligung von Mietsicherheiten

2.1 Mietkautionen

2.1.1 Gewährung als Darlehen

Die Kaution stellt eine Sicherheitsleistung für die Vermieterin dar. Sie dient der Absicherung der Vermieterin für den Fall, dass eine Mieterin die vertraglichen Pflichten aus dem Mietverhältnis verletzt (z. B. Mietzahlung).
Nach Beendigung des Mietverhältnisses fließt die Kaution in der Regel von der Vermieterin an die Leistungsberechtigte (= Mieterin) zurück. Der Bedarf für die Gewährung einer Kaution unterscheidet sich damit von allen anderen Bedarfen des SGB XII. Das Gesetz sieht daher vor, dass die Mietkaution als Darlehen erbracht werden soll.
Im Sozialbürgerhaus und im Amt für Wohnen und Migration werden Kautionen grundsätzlich als Darlehen gewährt (§ 35a Abs. 2 Satz 5 SGB XII). Es ist dabei zu beachten, dass für die Bewilligung der Kautionsübernahme in Form eines Darlehens der Erlass eines Bescheides zwingend erforderlich ist (Fbl. SA 097.5).

2.1.2 Kautionsgewährung bei Mischfällen SGB XII/SGB II

Die Kaution muss immer von den Personen erbracht werden, die den Mietvertrag abschließen. Nur die Mieter der Wohnung haben auch einen Rückzahlungsanspruch der Kaution gegen die Vermieterin. Die Kaution ist deshalb in Mischfällen mit dem SGB II nur dann nach „Köpfen“ aufzuteilen, wenn die jeweiligen Personen tatsächlich als Mieter der Wohnung im Mietvertrag aufgeführt sind. Ansonsten wird die gesamte Kaution der tatsächlichen Mieterin nach ihrem jeweiligen Gesetz in einem Betrag gewährt. Die Abtretungserklärung ist von allen im Mietvertrag stehenden Personen, die leistungsberechtigt sind, zu unterschreiben.

2.1.3 Sicherheitsleistung und Überweisung

Als Sicherheitsleistung für die Kautionsrückzahlung ist eine Abtretung der Mieterin auf ihren Kautionsrückzahlungsanspruch gegen die Vermieterin (Fbl. SA 098.2) zu vereinbaren. Die Übernahmeerklärung der Kautionsüberweisung gegenüber der Vermieterin erfolgt ausschließlich mit Fbl. SA 059.3. (Ausnahmen siehe Ziffer 2.2).
Eine weitere Sicherheitsleistung durch Abtretung des pfändbaren Teils künftiger Lohn-, Gehalts- und Sozialleistungsansprüche ist nicht zu verlangen.
Die Überweisung der Kaution wird durch das Sozialbürgerhaus bzw. das Amt für Wohnen und Migration veranlasst, wenn das Anschreiben an die Vermieterin (Fbl. SA 059.3) von dieser zurückgesandt und der Empfang der Abtretungserklärung von ihr bestätigt wurde.
Durch die Abtretungserklärung erfährt die Vermieterin vom Leistungsbezug der Kundin. Ist die Kundin mit der direkten Überweisung und der Anzeige der Abtretung an die Vermieterin einverstanden, bleibt es beim bisherigen Verfahren
Verweigert die Kundin ihr Einverständnis für die Abtretung unter Bezugnahme auf den Datenschutz, muss im Einzelfall entschieden werden, ob und an wen die Kaution zu zahlen ist. Eine Weigerung kann allerdings nur dann erfolgen, wenn die Vermieterin noch keine Kenntnis vom Leistungsanspruch hat. In diesen Fällen ist die Fachberatung von S-I-WH 2 einzuschalten, um über das weitere Vorgehen zu entscheiden.

2.2 Sonderregelungen für die Kautionsanlage

Grundsätzlich, vor allem bei privaten Vermieterinnen, ist an der Regelung einer Anlage als Spareinlage nach § 551 Abs. 3 Satz 1 BGB festzuhalten. Soweit hier im Einzelfall im Mietvertrag andere Anlageformen vereinbart werden sollen, sind diese, unter Einbeziehung der Fachberatung von S-I-WH 2, umgehend an S-I-LR 1 weiterzuleiten.

3 Übernahme von Genossenschaftsanteilen zur Anmietung einer Wohnung

3.1 Verfahren

Bei der darlehensweisen Übernahme von Genossenschaftsanteilen ist bezüglich der Bewilligung als Darlehen wie bei den Kautionsübernahmen (siehe Ziffer 2.21.1) zu verfahren. Die Höhe der einzuzahlenden Genossenschaftsanteile wird von der Genossenschaft festgelegt und ist aus der Satzung der Genossenschaft ersichtlich. Eine Begrenzung auf 3 Monatsmieten gibt es nicht. Als Nachweis ist die Satzung der Genossenschaft anzufordern und zur Akte zu nehmen.

Genossenschaftsanteile können übernommen werden, wenn diese nicht mehr als 20.000,00 € (inkl. Geschäftsgebühr und Eintrittsgeld) betragen. Höhere Genossenschaftsanteile sind grundsätzlich nicht zu übernehmen. Ein Antrag auf Übernahme dieser Kosten ist daher abzulehnen. Entsprechend dem Beck Online Kommentar (SGB XII, § 35, RdNr. 23), ist der Mietkaution der Kauf von *Genossenschaftsanteilen* gleichzustellen, sofern diese nicht wesentlich mehr kosten als es eine für die jeweilige Wohnung vergleichbare Mietkaution würde. Ein Genossenschaftsanteil von über 20.000,00 € ist damit nicht mehr als angemessen anzusehen.
Sofern Genossenschaftsanteile für eine noch im Bau befindliche Wohnung geltend gemacht werden, können diese in der Regel übernommen werden, wenn

- die Genossenschaftsanteile den o. g. Betrag nicht überschreiten,
- im Vorvertrag eine konkrete Wohnung benannt wird,
- die Bruttokaltmiete angemessen ist und
- der voraussichtliche Bezug der Wohnung nicht länger als 6 Monate in der Zukunft liegt.

Falls die Fertigstellung der Wohnung länger als 6 Monate dauern sollte oder im Vorvertrag keine konkrete Wohnung benannt wird, ist nach Rücksprache mit der Fachberatung von S-I-WH 2 im Einzelfall zu entscheiden, ob eine Übernahme der Genossenschaftsanteile hier dennoch sinnvoll und möglich ist.
Anders als bei der Kaution werden die Genossenschaftsanteile nicht gesondert vom Vermögen angelegt, sondern bilden einen Teil des Vermögens der vermietenden Genossenschaft. Ein Anspruch auf Verzinsung besteht nicht. Vielmehr erfolgt nach Beendigung der Mitgliedschaft eine Auseinandersetzung der Genossenschaft mit dem ausscheidenden Mitglied. Das Mitglied hat Anspruch auf Auszahlung seines aufgelaufenen Geschäftsguthabens (Auseinandersetzungsguthaben). Fällig ist dieser Auszahlungsanspruch spätestens 6 Monate nach Ausscheiden aus der Genossenschaft, wenn die Satzung keine entgegenstehenden Bestimmungen enthält (§ 73 Ab.2 S.2 GenG).
Für die Abtretung des Anspruchs auf Auszahlung des Geschäftsguthabens ist Fbl. SA 098.1 zu verwenden. Die Übernahmeerklärung gegenüber der Genossenschaft erfolgt mit Fbl. SA 059.11. Die Bewilligung mit Bescheid Fbl. SA 97.11. Dabei ist darauf zu achten, dass in der Satzung der Genossenschaft kein Ausschluss einer Abtretung des Anspruchs auf Auszahlung des Geschäftsguthabens enthalten ist. Sonst besteht die Gefahr, dass die Abtretung unwirksam ist. Dafür ist die Satzung der Genossenschaft bei Antragstellung anzufordern, zu prüfen und zur Akte zu nehmen. Ist die Abtretung nach der Satzung ausgeschlossen, sind die Genossenschaftsanteile trotzdem als Darlehen zu übernehmen und es ist auf die Abtretung zu verzichten.
Auch während der Mitgliedschaft in einer Genossenschaft können Gewinnanteile (Dividenden) ausgeschüttet werden.
Die jährliche Dividende stellt einen Ertrag aus einem von der Landeshauptstadt München gewährten Darlehen dar. Solange das Darlehen aufgrund des laufenden Leistungsbezuges nicht fällig gestellt werden kann, ist der Ertrag, also die Dividende, daher eigentlich eine tatsächliche Einnahme der Kundin. Nach Möglichkeit sollte diese direkt von der Kundin an das Sozialbürgerhaus/Amt für Wohnen und Migration für die Dauer des laufenden Leistungsbezuges abgetreten werden. Ist dies nicht möglich, weil die Betroffene die Abtretung verweigert, sind die Dividendenzahlungen im Monat des Zuflusses als Einkommen bedarfsmindernd zu berücksichtigen.
Dafür ist von der Genossenschaft eine Bestätigung über Höhe und Fälligkeit der Dividendenzahlungen anzufordern.

Nach der Rechtsprechung ist es nicht gerechtfertigt, wenn fällige Dividenden, die den Kundinnen bzw. wg. der bestehenden Abtretung an die Landeshauptstadt München von der Genossenschaft ausgezahlt werden, auf den geschuldeten Darlehensbetrag für die Genossenschaftsanteile angerechnet werden.
Die Dividendenzahlungen stehen mit dem Ende der Leistungsgewährung der Kundin zu und dürfen danach nicht mehr direkt vereinnahmt werden. Die Genossenschaft ist deshalb unbedingt darüber zu informieren, dass der Hilfebezug beendet und die Abtretung damit gegenstandslos ist. Gleichzeitig ist die Genossenschaft aufzufordern, die Dividendenzahlungen an die Kundin auszuschütten.
Wurde die jährliche Dividende bereits vor dem Ende des Hilfebezuges gezahlt, erfolgt keine „anteilige“ Auszahlung an die Kundin, da sie als einmaliges Einkommen in jedem Fall in voller Höhe im Zuflussmonat anzurechnen ist.
Genauso steht eine ausgeschüttete Dividende nach Ende des Hilfebezuges in voller Höhe der Kundin zu.

3.2 Eingabe der Forderung ins SAP-System

Die zu erwartende Dividendenzahlung muss im SAP-System zu Soll gestellt werden. Wie oben ausgeführt, handelt es sich bei der Forderung, auch wenn sie an das Sozialbürgerhaus abgetreten worden ist, um Einkommen der LB und stellt daher eine Forderung des öffentlichen Rechts gegen die LB dar. Die Zahlung durch die Vermieterin wird als freiwillige Zahlung erachtet (s. dazu auch Gliederungsnummer „Aktenführung - Zentrales Forderungsmanagement, Pkt 3.1.6“).
Die erwartete Zahlung wird mit Erfassungsbeleg 117.11 unter Sachkonto 512000 etc. zu Soll gestellt. Für weitere Jahre kann die Sollstellung jeweils durch eine Sollerhöhung in Höhe des erwarteten Betrags weitergeführt werden, der Verwendungszweck bleibt dabei gleich.

4 Rückerstattung des Kautionsdarlehens und des Darlehens für Genossenschaftsanteile

4.1 Bei laufend gewährten Leistungen durch Aufrechnung

Ab 01.01.2023 ist bei jedem neu gewährten Kautionsdarlehen und Darlehen für Genossenschaftsanteile eine sofortige Aufrechnung bei laufend gewährten Leistungen zu veranlassen. Die Aufrechnung beginnt zwingend im Monat nach der Auszahlung des Darlehens (§ 35a Abs. 2 Satz 6 SGB XII) und ist in Höhe von 5 % der maßgebenden Regelbedarfsstufe der Darlehensnehmerin(nen)/Darlehensnehmer (= lt. Mietvertrag) festzulegen.
Da nur die Mietvertragspartnerin-nen/-partner auch das Darlehen erhalten können, ist die Aufrechnung auf die Regelbedarfe dieser Personen zu begrenzen. Es ist jedoch zwingend immer ein Betrag von 5 % der je-weiligen Regelbedarfsstufe festzusetzen. Eine abweichende Festsetzung ist nach dem Wortlaut von § 35a Abs. 2 Satz 6 SGB II nicht möglich.
Die Aufrechnung ist sofort und im Darlehensbewilligungsbescheid zu erklären. Fbl. SA 097.5 und SA 097.11 wurden entsprechend geändert.

Gleichzeitig mit dem Darlehensbescheid ist die Forderung in Höhe des Rückzahlungsbetrages in SAP im Rahmen des öffentlichen Rechts zu Soll zu stellen. Die Aufrechnung erfolgt durch direkte, monatliche Überweisung der Raten an die Stadtkasse nach Rücklauf des Erfassungsbeleges mit dem Kassenkonto (vgl. Gliederungsnummer "Aktenführung Zentrales Forderungsmanagement Nr. 3.6"). Die Zahlung ist für den berechneten Zeitraum per Festbetrag in LISSA zu erfassen. Die Zahlungsempfängerin Stadtkasse (Zentrales Forderungsmanagement) ist in LISSA zentral hinterlegt und zwingend zu verwenden. Ggf. muss der Betrag der letzten Aufrechnungsrate gesondert eingegeben werden.
Wird die Kaution bzw. das Darlehen für Genossenschaftsanteile durch die Aufrechnung vor dem Ende des Mietverhältnisses oder Leis-tungsbezuges vollständig zurückgezahlt, sind Vermieterin /Vermieter und Kundin(nen)/Kunden entsprechend darüber zu informieren, dass die Kaution bzw. die Genossenschaftsanteile bei Ende des Mietverhältnisses nun nur noch mit der Mieterin/den Mieterinnen bzw. dem Mieter/den Mietern und nicht mit dem Sozialbürgerhaus bzw. dem Amt für Wohnen und Migration abzurechnen ist.
Bei mehreren Darlehen nach § 35a Abs. 2 Satz 6 SGB XII darf die Aufrechnungshöhe auch nicht mehr als 5% der maßgebenden Regelbedarfsstufen betragen. Es ist bei mehreren Darlehen also immer erst abzuwarten, bis das erste durch die Aufrechnung getilgt wurde, bevor mit einer Aufrechnung des nächsten Darlehens begonnen werden kann.
Endet der Leistungsbezug vor der vollständigen Rückzahlung des gewährten Darlehens, ist der offene Forderungsbetrag sofort und in voller Höhe fällig zu stellen. Näheres zum Verfahren ist in Gliederungsnummer „35a-2-4 SGB XII“ geregelt.
Endet das Mietverhältnis (aber nicht der Leistungsbezug) vor einer vollständigen Rückzahlung des Darlehens, ist bis zur Vorlage der Kautionsabrechnung oder des Auseinandersetzungsguthabens bzw. bis zur vollständigen Tilgung das Darlehen weiterhin aufzurechnen.
Sofern die Kautionsrückzahlung bzw. das Auseinandersetzungsguthaben zusammen mit der bereits erfolgten Aufrechnung den gewährten Darlehensbetrag immer noch unterschreitet, ist der offene Darlehensrest bis zur vollständigen Tilgung aufzurechnen. Besteht ein „Guthaben“ nach erfolgter Kautionsrückzahlung bzw. Rückzahlung der Genossenschaftsanteile ist dieses an die Kundin/den Kunden auszuzahlen. Das Verfahren zur Geltendmachung des Kautionsrückzahlungsanspruches gegen die Vermieterin/den Vermie-ter ist in Gliederungsnummer „35a-2-4 SGB XII“ geregelt.
Beispiele:
Kautionsdarlehen 1000,00 €, durch Aufrechnung getilgt sind 518,10 €,
a) Mietverhältnis endet im laufenden Leistungsbezug und im Rahmen der ordnungsgemäßen Kautionsabrechnung werden dem Sozialbürgerhaus/Amt für Wohnen und Migration 800,00 € zurückgezahlt. Davon sind 318,10 € an die Kundin auszuzahlen.
b) Im Rahmen der Kautionsabrechnung werden lediglich 400,00 € an das Sozialbürgerhaus/Amt für Wohnen und Migration ge-zahlt. Damit sind noch 81,90 € des Darlehens offen und weiter aufzurechnen.

4.2 Kein Bezug von laufenden Leistungen

Werden keine laufenden Leistungen nach dem SGB XII benötigt, weil der Lebensunterhalt anderweitig sichergestellt ist, wird die Darlehensgewährung und Darlehensrückerstattung durch einen kombinierten Darlehens- und Leistungsbescheid geregelt. Es sind die Regelungen in Gliederungsnummer „35a-2-4 SGB XII“ zu beachten.

5 Hinweise zur Abgeltungssteuer/Kapitalertragssteuer auf Zins-/Dividendenerträge

Bei der Ausschüttung von Zinsen, Dividenden oder anderen Kapitalerträgen werden sämtliche Erträge pauschal mit 25 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer besteuert, sofern diese zusammen den Sparerfreibetrag von 1.000,00 € (Verheiratete 2.000,00 €) übersteigen.
Damit werden auch Zinsen auf Kautionsanlagen und auf die Dividendenzahlungen der Genossenschaften versteuert. Dies kann nur durch einen gesonderten Freistellungsauftrag der Kundin verhindert werden.
Allerdings sind die Steuerabzüge auf Kautionszinsen so gering, dass eine gesonderte Aufforderung durch das Sozialbürgerhaus/Amt für Wohnen und Migration der Kundinnen zur Erteilung eines Freistellungsauftrages nicht gerechtfertigt ist.
Wird der Freistellungsauftrag nicht selbst von der Kundin erteilt, ist aus verwaltungsökonomischen Gründen nichts weiter zu veranlassen.
Bei Problemen mit Kautionsbewilligungen bzw. der Übernahme von Genossenschaftsanteilen als Darlehen ist die Fachberatung von S-I-WH 2 einzuschalten.

6 Aktenführung

Darlehensbescheid, Leistungsbescheid, Abtretungserklärung, sowie im Zusam-menhang mit dem Darlehen anfallender Schriftverkehr sind in einer Unterakte abzuheften. Die Termine für Sollstellung und Rückzahlung sind zu überwachen.
Siehe dazu Gliederungsnummer "Aktenführung allgemein".

13 § 35a SGB XII - Rückerstattung von Darlehen für Kautionen und Genossenschaftsanteile

AHB Sozialhilfe	
Titel	*Rückerstattung von Darlehen für Kautionen und Genossenschaftsanteile*
Norm	Sozialgesetzbuch XII
Regelung	§ 35a SGB XII
Gliederung	35a-2-4
Stand	15.2.2023

Inhaltsverzeichnis

1 Vorwort 93
2 Fälligkeit durch Beendigung des Mietverhältnisses .....
3 Fälligkeit durch Ende des laufenden Leistungsbezuges .....
4 Kautionsdarlehen an Empfänger ohne laufenden Leistungsbezug .....
5 Eingabe der Forderung gegenüber dem Leistungsberechtigten ins SAP-System mit Erfassungsbeleg .....
6 Aufrechnung ab 01.01.2023 gewährter Darlehen für Kautionen und Genossenschaftsanteile .....
7 Altfälle – Darlehen die bis zum 31.12.2008 durch privat-rechtlichen Darlehens-vertrag geregelt wurden .....
8 Widerspruchsbearbeitung 95

1 Vorwort

Die **Gewährung** von Kautionsdarlehen und die **Aufrechnung** ab 01.01.2023 neu bewilligter Darlehen ist in Gliederungsnummer „35a-2-3“ geregelt. Das folgende Verfahren regelt die **Rückerstattung** von gewährten Darlehen für Kautionen und Genossenschaftsanteile mit Ausnahme der Aufrechnung.
Folgende Formblätter werden in WollMux zur Verfügung gestellt:
Fbl. SA 97.7 Kautionsdarlehen Leistungsbescheid Ende Mietverhältnis
Fbl. SA 97.8 Kautionsdarlehen Leistungsbescheid Ende Hilfebezug
Fbl. SA 97.9 Kautionsdarlehen Bewilligungs-/ Leistungsbescheid ohne lfd. Be-zug
Fbl. SA 97.10 Kautionsdarlehen Zahlungsaufforderung aus Vertrag
Sollten die zur Verfügung gestellten Formblätter aufgrund der besonderen Um-stände des Einzelfalles nicht anwendbar sein, bietet die Fachberatung von S-I-LR 2 Hilfe beim Verfassen der Schreiben an.
Der Anspruch auf Rückerstattung des Darlehens ist entweder
1. zum Ende des Mietverhältnisses und nach angemessener Prüfungsfrist durch den Vermieter oder
2. mit Ende des laufenden Leistungsbezuges fällig.
Eine Aufrechnung mit den laufenden Leistungen ist bei bis zum 31.12.2022 bewilligten Darlehen für Kautionen und Genossenschaftsanteile nicht zulässig.

2 Fälligkeit durch Beendigung des Mietverhältnisses

Die Kautionsrückzahlungsansprüche gegen den Vermieter werden von S-I-LR 2 zentral bearbeitet. Die Sachbearbeitung im SBH leitet die Sachakten und die Unterakte "Kaution" S-I-LR 2 zu, sobald sie von der Beendigung des Mietverhältnisses erfährt.
Macht ein Leistungsberechtigter seinen Anspruch gegen den Vermieter selbst oder ggf. durch seinen Rechtsanwalt geltend oder beabsichtigt er, das zu tun, ist der Vorgang ebenfalls an S-I-LR 2 zu leiten.

3 Fälligkeit durch Ende des laufenden Leistungsbezuges

Ansprüche werden **ausschließlich** gegenüber dem Leistungsberechtigten und nicht gegenüber dem Vermieter geltend gemacht. Der Rückerstattungsan-spruch ist nach Anhörung mit Leistungsbescheid geltend zu machen.
Zeigt der Leistungsberechtigte auf die Anhörung keine Reaktion, ist die Forde-rung in einem Betrag fällig. Für die Rückforderung des Darlehens ist der Leis-tungsbescheid Fbl. SA 97.8 zu verwenden.
Für den Fall, dass der Leistungsberechtigte im Anhörungsverfahren, also **vor der Sollstellung** im SAP-Verfahren, Stundungs-, Erlass- oder Ratenzahlungs-anträge stellt, entscheidet der Sachbearbeiter unter Berücksichtigung der wirt-schaftlichen Verhältnisse des Leistungsberechtigen, ob diesen Anträgen statt-gegeben werden kann. Es handelt sich hierbei um eine Ermessensentschei-dung. Dies bedeutet, dass die Entscheidung genau zu begründen ist, insbeson-dere dann, wenn dem Antrag auf Billigkeitsmaßnahmen nicht stattgegeben wer-den kann. Für die Rückforderung des Darlehens ist der Leistungsbescheid Fbl. SA 97.8 zu verwenden.

Wurde das Darlehen an mehrere Personen der Haushaltsgemeinschaft gewährt und werden diese zur Rückerstattung des Darlehens verpflichtet, haften diese **nicht als Gesamtschuldner.** Eine Gesamtschuldnerschaft besteht, anders als nach den Vorschriften des Privatrechts, nicht im Rahmen des öffentlichen Rechts.
Daraus folgt, dass der Rückerstattungsanspruch gemäß dem Einzelpersonen-prinzip gegenüber jedem Schuldner getrennt beziffert und geltend gemacht wer-den muss.
Schuldner können nur Personen sein, die den Mietvertrag unterschrieben ha-ben. Diese Schuldner haften zu gleichen Teilen. Es ergeht an jeden Schuldner ein eigener Leistungsbescheid.
Eingabe der Forderung im SAP-Verfahren mit Erfassungsbeleg siehe Nr. 5
Ist der Rückerstattungsanspruch aus dem Darlehen getilgt und besteht das Mietverhältnis weiter, muss an den Vermieter und den (ehemaligen) Leistungs-berechtigten eine Mitteilung ergehen, dass der Anspruch auf Rückzahlung der Kaution bzw. auf Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens durch Tilgung des Darlehens nun dem Mieter zusteht und eine evtl. Abrechnung nach Ende des Mietverhältnisses ausschließlich mit diesem zu erfolgen hat.

4 Kautionsdarlehen an Empfänger ohne laufenden Leistungsbezug

Anders als bei Beziehern von laufenden Leistungen, ist bereits zum Zeitpunkt der Darlehensgewährung absehbar, wann eine Rückerstattung des Darlehens für den Leistungsbezieher möglich und angemessen ist. Es ist daher unter Zu-grundelegung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Leistungsbeziehers als Fäl-ligkeitstermin ein konkretes Datum zu bestimmen. Bei Bedarf kann Ratenzah-lung vereinbart werden. Die Rückzahlungsmodalitäten werden im Rahmen einer Ermessensentscheidung getroffen. Dies bedeutet, dass zwingend auf die wirt-schaftlichen Verhältnisse des Leistungsberechtigen einzugehen ist. Es bietet sich an, mit dem Leistungsberechtigen bereits bei Antragstellung zu vereinba-ren, wie er das Darlehen zurückzahlen wird. Bei Bedarf kann das Darlehen in Raten getilgt werden oder der Rückzahlungstermin auf einen späteren Zeit-punkt festgelegt werden.
Es ist zu vermeiden, dass der Leistungsbezieher durch die Rückzahlung hilfe-bedürftig werden würde.
Sowohl die Darlehensgewährung als auch die Rückerstattung werden zusam-men in einem Bescheid geregelt (Fbl. SA 97.9). Es ergeht an jeden Schuldner ein eigener Bescheid (vgl. Ziff 3). Dies bedeutet, dass sowohl bei der Bewilligung als auch bei Rückerstattung der jeweils auf den Schuldner anteilig anfallende Betrag zu nennen ist.
Es wird der volle Darlehensbetrag mit dem **konkreten** Fälligkeitsdatum zu Soll gestellt.

5 Eingabe der Forderung gegenüber dem Leistungsberechtigten ins SAP-System mit Erfassungsbeleg

Erst bei Beendigung der Leistungsgewährung wird der Anspruch durch Erfas-sungsbeleg (Fbl. SA 117.11) in der noch zu fordernden Höhe zu Soll gestellt. Die Ansprüche gegenüber dem Leistungsberechtigten werden im Rahmen des **öffentlichen Rechts** geltend gemacht. Für jeden Schuldner ist ein eigener Erfas-sungsbeleg zu erstellen. Für die Sollstellung in das SAP-Verfahren wird auf die Gliederungsnummer „Aktenführung, Zentrales Forderungsmanagement“ verwiesen (Sachkonto 518901 etc).
Aufgrund der Zeit, die für die Sollerfassung durch S-GL-F/Rw benötigt wird, wer-den bei Festlegung des Fälligkeitstermins sinnvollerweise zwei Monate dazu gegeben.

Traf der Sachbearbeiter mit dem Leistungsberechtigten **vor der Sollstellung** im SAP-Verfahren Stundungs- oder Ratenzahlungsvereinbarungen, sind dem Er-fassungsbeleg der Leistungsbescheid und die Stundungs- bzw. Ratenzahlungsvereinbarung mitzu-geben (vgl. Gliederungsnummer „Aktenführung, Zentrales Forderungsmanagement, Ziffer 3.1.4“).
Nach Sollstellung im SAP-Verfahren entscheidet die Stadtkasse über Ratenzahlungs-, Stundungs- oder Erlassanträge. Entspre-chende Anträge, die in den Sozialbürgerhäusern nach Sollstellung der Forde-rung eingehen, sind an die Stadtkasse weiter zu leiten, der Zahlungspflichtige er-hält vom Sachbearbeiter eine Abgabenachricht.

6 Aufrechnung ab 01.01.2023 gewährter Darlehen für Kautionen und Genossenschaftsanteile

Die Aufrechnung bei laufend gewährten Leistungen ist in Gliederungsnummer „35a-2-3“ unter Nummer 4.1 geregelt.

7 Altfälle – Darlehen die bis zum 31.12.2008 durch privat-rechtlichen Darlehens-vertrag geregelt wurden

Werden Ansprüche aus einem privat-rechtlichen Darlehensvertrag fällig, sind die Akten (aktueller Sachakt und Unterakt "Kaution") vor einer etwaigen Geltendmachung der Forderung stets S-I-LR 2 zur Prüfung, ob aus dem Darlehensvertrag noch Ansprüche bestehen, zuzuleiten. Viele dieser Darlehensverträge könnten inzwischen verjährt sein.

8 Widerspruchsbearbeitung

Widersprüche, die gegen den Leistungsbescheid erhoben werden, sind zusam-men mit den Sach- und Unterakten S-I-LR 2 vorzulegen.